
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀、持牌證券交易商或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有威訊控股有限公司（「本公司」）的股份，應立即將本通函隨附的代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交予買方或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本通函全部或部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



InvesTech Holdings Limited

威訊控股有限公司

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司)
(股份代號：1087)

(I) 主要及關連交易 有關收購目標公司全部股權及銷售貸款； 及 (II) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



本公司謹訂於二零二二年十二月十三日（星期二）上午十一時正假座香港九龍新蒲崗太子道東712號友邦九龍金融中心18樓02-03室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其上印備的指示填妥並交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）開始時48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第i及ii頁，了解股東特別大會上將採取的預防措施，以確保股東特別大會出席者的安全並防止2019年冠狀病毒病（「COVID-19」）流行病傳播，其中包括但不限於：

1. 強制佩戴外科口罩（股東特別大會場地將不會提供口罩）；
2. 強制體溫檢測；
3. 掃描「安心出行」會場二維碼，並遵守「疫苗通行證」的規定；
4. 維持座位間的適當的社交距離及座位間距，而在此情況下，如有需要，本公司可能限制股東特別大會出席者數目以避免會場過度擁擠；及
5. 股東特別大會上不會派發公司禮品及／或茶點。

任何出席者如(a)拒絕遵守預防措施；(b)根據政府的任何檢疫規定而需要接受檢疫或與任何正接受檢疫者有緊密接觸的人士；或(c)發燒或出現任何流感徵狀或因其他原因感到不適，則本公司會在法律允許的範圍內，可全權酌情決定拒絕相關人士或要求相關人士離開股東特別大會場地。

本公司鼓勵股東委任股東特別大會主席為其代表及於上述指定時間前交回其代表委任表格，代替親身出席股東特別大會。

二零二二年十一月二十五日

股東特別大會的預防措施

為保障親身出席股東特別大會的股東的健康和安全，本公司將於股東特別大會上採取以下任何或所有預防措施：

股東特別大會的健康及安全措施

股東特別大會亦將採取以下措施：

1. 股東特別大會全體出席者將須在股東特別大會場地內於整個股東特別大會期間佩戴外科口罩，請注意，股東特別大會場地將不會提供口罩，出席者應自行攜帶及佩戴口罩；
2. 將於股東特別大會場地入口處為每名出席者進行強制體溫檢測。任何體溫超過攝氏37.3度的人士將不獲准進入股東特別大會場地；
3. 股東特別大會場地的座位安排將確保適當的社交距離及座位間距；
4. 股東特別大會上不會派發公司禮品及／或茶點；
5. 股東特別大會場地入口處將提供消毒潔手液；
6. 股東特別大會將要求掃描「安心出行」會場二維碼，並遵守「疫苗通行證」的規定；
7. 股東將能透過騰訊會議出席會議，騰訊會議可使用電腦、手機或任何支持瀏覽器的電子或通信設備進行訪問。事先必須進行登記。股東如欲參加騰訊會議，必須將填妥並簽署的代表委任表格連同電話號碼，於二零二二年十二月十一日（星期日）上午十一時正前（即最遲須於股東特別大會四十八(48)小時前）發送至info@investech-holdings.com。股東可能須出示身份文件以驗證身份，並使本公司能對照股東名冊進行查驗。完成登記及身份驗證的股東將於股東特別大會開始時獲得訪問騰訊會議的網絡連結及密碼，直至大會結束為止。獲得騰訊會議網絡連結及密碼的股東不得與他人分享有關資訊；
8. 不設遠程投票系統。為免生疑問，透過騰訊會議出席會議不計入大會的法定人數或出席人數，亦不會撤銷同一股東先前向本公司提交的任何委任代表文據；

股東特別大會的預防措施

9. 登記參加騰訊會議的股東可提交與擬提交股東特別大會審議批准的決議案相關的問題。為此，所有問題必須於二零二二年十二月十一日（星期日）上午十一時正前（即最遲須於股東特別大會四十八（48）小時前）透過電子郵件提交至 info@investech-holdings.com。彼等亦可於股東特別大會期間透過實時對話功能提出問題；及
10. 根據香港政府及／或監管機構的現行規定或指引，或根據COVID-19流行病發展而認為適當的任何其他額外預防措施。

任何出席者如(a)拒絕遵守預防措施；(b)根據香港政府的任何檢疫規定而需要接受檢疫或與任何正接受檢疫者有緊密接觸的人士；或(c)發燒或出現任何流感徵狀或因其他原因感到不適，則本公司會在法律允許之範圍內，可全權酌情決定拒絕相關人士進入或要求相關人士離開股東特別大會場地以確保股東特別大會出席者的安全。

請股東(a)謹慎考慮出席於密閉環境下舉行的股東特別大會的風險；(b)依循香港政府有關COVID-19的任何現行規定或指引，以決定是否出席股東特別大會；及(c)若已感染或懷疑感染COVID-19，或曾與已感染或懷疑感染COVID-19的人士有緊密接觸，請勿出席股東特別大會。

本公司將密切監察COVID-19流行病發展，確保股東特別大會遵守香港政府不時制定的法律、法規及措施。本公司可能在必要時實施進一步的變動及預防措施，並於適當時候就有關措施另行刊發公佈。

本公司強烈鼓勵股東委任股東特別大會主席為其代表就決議案進行投票，代替親身出席股東特別大會。

股東如對股東特別大會有任何疑問，請按以下方式聯絡本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司：

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓
電話熱線：+852 2862 8555（星期一至星期五營業時間上午九時正至下午六時正（香港時間）；公眾假期除外）
網站：www.computershare.com/hk/contact

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施	i
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司會計師報告	II-1
附錄三 — 目標公司的管理層討論與分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議收購銷售股份及銷售貸款
「該公告」	指	本公司於二零二二年十月十八日就收購事項刊發的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門辦理一般銀行業務的日子（不包括星期六、星期日及任何當日上午九時正至下午五時正期間任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的日子）
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	威訊控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1087）
「完成」	指	完成收購事項
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例
「完成日期」	指	完成日期，當日或賣方與本公司共同協定的其他日期，惟無論如何不遲於最後截止日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議將向賣方支付的合共87,900,000港元
「按金」	指	買方已支付或將支付予賣方的初始按金或第二筆按金
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「產權負擔」	指	任何按揭、應收賬款轉讓、債券、留置權、押記、質押、保留業權、收購權利、擔保權益、選擇權、優先權或其他類似權利、優先購買權及目標公司的任何其他不利權益、產權負擔或條件
「經擴大集團」	指	於完成後經目標公司擴大的本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會成立的本公司獨立董事委員會，由本公司全體獨立非執行董事蔡大維先生、呂永琛先生及袁紹槐先生組成，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	領智企業融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准進行證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須於股東特別大會上放棄投票的股東及／或彼等各自的聯繫人，惟於收購事項擁有重大權益的人士（如有）除外
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十一月二十一日，為本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所主板證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二三年三月十四日或賣方與本公司一致同意的其他較後日期

釋 義

「承按人」	指	香港一家持牌銀行，持有由（其中包括）目標公司為設立該物業的首個固定抵押及通過擔保租賃協議項下租金的方式進行轉讓而執行的按揭契據而產生的擔保權益，目的為就田女士的其他聯營公司欠付承按人的負債提供擔保
「田女士」	指	田一好女士，主要股東及執行董事
「該物業」	指	位於香港告士打道151號資本中心7樓707單位及708單位的商業物業
「買方」	指	Cloud Advantage Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，本公司的直接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣
「銷售股份」	指	目標公司的全部股份，佔目標公司100%股權
「買賣協議」	指	買方、賣方、田女士及目標公司就收購事項訂立的日期為二零二二年十月十八日的買賣協議
「銷售貸款」	指	田女士向目標公司墊付的貸款，於完成日期到期及仍由目標公司欠付田女士，於完成後將由田女士根據買賣協議轉讓予買方
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》（經不時修訂、修改及補充）

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零二二年十二月十三日(星期二)上午十一時正假座香港九龍新蒲崗太子道東712號友邦九龍金融中心18樓02-03室召開及舉行股東特別大會,藉以考慮及酌情批准(其中包括)收購事項
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	不時的股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「目標公司」	指	華盈貿易有限公司,一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司並由賣方全資擁有
「估值師」	指	獨立估值師匯辰評估諮詢有限公司
「賣方」	指	融富信貸有限公司,銷售股份的唯一法定及實益擁有人
「港元」	指	港元,香港法定貨幣
「%」	指	百分比。



InvesTech Holdings Limited

威訊控股有限公司

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司)

(股份代號：1087)

執行董事：

陳錫強先生 (主席兼總裁)

王芳女士 (副總裁)

田一好女士

路成業先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton

HM 12

Bermuda

非執行董事：

王佇維先生

香港主要營業地點：

香港

灣仔

軒尼詩道302-308號

集成中心

12樓1201室

獨立非執行董事：

蔡大維先生

呂永琛先生

袁紹槐先生

敬啟者：

(I) 主要及關連交易
有關收購目標公司全部股權及銷售貸款；
及
(II) 股東特別大會通告

緒言

茲提述該公告，內容有關訂立買賣協議。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項的進一步資料;(ii)獨立董事委員會就買賣協議及其項下擬進行的交易致獨立股東載有推薦建議的函件;(iii)獨立財務顧問就買賣協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件;(iv)股東特別大會通告;及(v)上市規則規定的其他資料(載於本通函附錄)。

收購事項

於二零二二年十月十八日(交易時段後),買方(為本公司的直接全資附屬公司)、賣方、田女士及目標公司訂立買賣協議,據此,買方有條件地同意收購,而賣方有條件地同意出售銷售股份(即目標公司的全部股權),連同銷售貸款,總代價為87,900,000港元(可予下調)。

買賣協議

日期

二零二二年十月十八日(交易時段後)

訂約方

買方;
賣方;
田女士(作為銷售貸款的轉讓人);及
目標公司

標的事項

買方有條件地同意收購,而賣方有條件地同意出售銷售股份(即目標公司的全部股權),連同銷售貸款。

代價

收購事項的總代價為87,900,000港元(可根據買賣協議作出調整),將由買方以下列方式支付予賣方:(a)初始可退還按金總額6,000,000港元須於簽訂買賣協議後由買方支付予賣方;(b)第二筆可退還按金總額11,580,000港元須於簽訂買賣協議後一個月內(或訂約方可能書面協定的有關其他日期)由買方支付予賣方;(c)餘下代價結餘總額(「餘下結餘」)70,320,000港元(或有關下調金額)須於完成後由買方支付予賣方。

董事會函件

於完成時，賣方須交付目標公司之完成賬目，及(i)倘目標公司之經調整資產淨值少於900,000港元，餘下結餘須透過扣除經調整資產淨值與900,000港元之間的差額進行調整；或(ii)倘目標公司存在經調整負債淨額，餘下結餘須透過扣除900,000港元及經調整負債淨額與零之間的差額進行調整。

代價乃由訂約方經公平磋商後達至並經參考(其中包括)(i)物業估值師於二零二二年九月三十日所編製的初步估值報告，估值為89,900,000港元(由估值師採用市場法估值得出)；及(ii)目標公司於二零二二年九月三十日基於其未經審核管理賬目的經調整資產淨值約900,000港元而釐定。目標公司於二零二二年九月三十日的資產淨值約為1.75百萬港元。目標公司的經調整資產淨值約900,000港元乃通過不考慮該物業的賬面淨值約29.8百萬港元(因為該物業的價值已反映在代價中)及應付董事款項約29.0百萬港元(因為該款項將成為銷售貸款並於完成後被轉讓)得出。調整後及為審慎起見，目標公司於二零二二年九月三十日的剩餘資產淨值約為900,000港元。

儘管目標公司的經調整資產淨值約為900,000港元，鑒於(i)該物業的獨立估值顯示其市價遠高於目標公司未經審核管理賬目中的賬面淨值；及(ii)銷售貸款將於完成後轉讓予買方，並將於本公司賬目中按綜合基準對銷，代價主要根據物業估值及目標公司的經調整資產淨值釐定，而非僅根據目標公司資產淨值釐定。由於目標集團的經調整資產淨值指屬於目標公司的實際資產數額，本公司認為將目標經調整資產淨值定為900,000港元仍屬公平合理。

代價將由買方以現金結清且擬用本公司的內部資源及外部融資撥付。於最後實際可行日期，初始可退還按金總額6,000,000港元已支付予賣方。根據買賣協議的條款，買方與賣方訂立確認書，據此，買方須於二零二二年十一月二十五日向賣方支付金額11,580,000港元的第二筆可退還按金。

估值師就該物業編製的估值報告載於附錄五。

董事會函件

先決條件

收購事項須待下列條件達成後方告完成：(a) 目標公司出示及提供該物業妥善的業權並根據第219章《物業轉易及財產條例》附表2內A部向本公司提供該物業妥善的業權，並須遵守當時可能生效的法律修訂；(b) 於完成日期或之前，目標公司的財務狀況概無因賣方重大違反買賣協議項下的任何或全部聲明、承諾及擔保而發生重大不利變動；(c) 買方取得目標公司截至二零二二年六月三十日止年度的經審核賬目；(d) 買方及／或本公司（倘適用）完全遵守上市規則的規定、買方的組織章程細則及／或細則（倘適用）及有關買賣銷售股份及轉讓銷售貸款的適用法律法規；(e) 倘適用，買方及／或本公司（倘適用）已自監管機構獲得所有必要同意及批准；(f) 本公司獨立股東於本公司將召開及舉行的股東特別大會上根據上市規則、細則及適用法律法規（包括但不限於香港及百慕達的法律法規）通過批准買賣協議及其項下擬進行交易的普通決議案；(g) 本公司已就出售銷售股份及／或該物業取得承按人同意；(h) 該物業不附帶任何按揭／法定質押及其他產權負擔，惟根據所有現有擔保文件（所有該等文件將於完成時全部解除及履行）設立的產權負擔除外；及(i) 已獲授、收取或取得使本協議項下擬進行交易生效之必要或相關所有其他授權、批文、同意、豁免及許可（倘必要），且於完成日期並無遭撤銷或撤回。

買方可通過向賣方發出書面通知豁免任何先決條件（惟上述不可豁免的條件(d)至(i)除外）。倘於最後截止日期或之前任何條件未達成（或未獲買方豁免，視情況而定），買方或賣方其後可通知另一方終止買賣協議，而就此支付的按金應由賣方於收到終止通知後三(3)個營業日內退還給買方，買賣協議將告終止且訂約各方不得就因買賣協議產生或與之相關的任何事項或事宜針對另一方提起申索，惟賣方退還按金的義務及對買賣協議下任何先前違反的義務除外。

完成

完成將於所有先決條件獲達成當日（或由賣方及買方共同協定之其他日期，但於任何情況下不得遲於最後截止日期），方告完成。

訂約方及目標公司的資料

買方的資料

買方為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，從事投資控股並為本公司的直接全資附屬公司。本公司為於開曼群島註冊成立及於百慕達存續的投資控股有限公司。本集團主要從事提供網絡系統整合，包括提供網絡基礎建設解決方案、網絡專業服務及智能辦公軟件解決方案以及網絡設備租賃業務。

賣方及田女士的資料

賣方為一間在英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司，並由田女士間接全資及實益擁有，田女士為一名主要股東，於18,167,400股股份中擁有權益，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約15.50%，其亦為執行董事，因而為本公司的關連人士。因此賣方為田女士的聯繫人，故根據上市規則第十四A章，賣方為本公司的關連人士。

目標公司的資料

目標公司為一間於英屬維爾京群島正式註冊成立的私人有限公司，並亦根據公司條例於香港註冊為註冊非香港公司。目標公司主要從事物業管理，為該物業的法定及實益擁有人。

董事會函件

下文分別載列截至二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日止年度目標公司的損益概要及於二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日目標公司的財務狀況（經參考本通函附錄二內目標公司的會計師報告）：

	於二零二一年 六月三十日 (港元) (經審核)	於二零二二年 六月三十日 (港元) (經審核)
資產總值	90,117,746	91,493,780
流動資產淨值	932,722	907,430

	截至二零二一年 六月三十日止 年度 (港元) (經審核)	截至二零二二年 六月三十日止 年度 (港元) (經審核)
除稅前溢利	6,836,088	2,979,645
年內溢利及其他全面收益	6,802,190	2,979,645

於最後實際可行日期，該物業由目標公司持有。707單位出租予融富財務有限公司，月租為92,000港元，租期自二零二一年五月一日起至二零二三年四月三十日止（「租賃A」）。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，融富財務有限公司為天機控股有限公司（股份代號：1520）的間接全資附屬公司，其中田女士為執行董事及少數股東，且田女士為融富財務有限公司的唯一董事。因此，田女士被視為對融富財務有限公司擁有控制權，故根據上市規則融富財務有限公司被視為田女士的聯繫人。然而708單位租予兩名租戶，其中一部分被出租予匯財貸款有限公司，月租為95,000港元，租期自二零二一年四月一日起至二零二三年三月三十一日止（「租賃B」）。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，匯財貸款有限公司為匯財金融投資控股有限公司（股份代號：8018）的間接全資附屬公司，其中田女士為執行董事、主席兼主要股東但於本通函日期持有不超過其已發行股份的30%，因此，匯財貸款有限公司及匯財金融投資控股有限公司不被視為田女士的聯繫人，且根據上市規則屬獨立第三方。708單位的其他部分被出租予春霖集團有限公司（為本公司的間接全資附屬公司），月租為35,000港元，租期自二零二二年七月二日起至二零二三年七月一日止（「租賃C」）。

董事會函件

完成後，上述租賃不會終止並將根據其條款存續。租賃A於完成後將構成本公司的持續關連交易。鑒於租賃A的適用比率低於5%且涉及的幣值不足3,000,000港元，條款屬一般商業條款或優於市場可比較條款，租賃A將完全獲豁免遵守所有披露規定、年度檢閱及獨立股東批准。

銷售貸款為目標公司應付田女士擔任其董事的款項。銷售貸款為免息、無抵押且按要求償還。於二零二二年九月三十日，銷售貸款金額約為28,997,000港元，僅供參考。根據買賣協議的條款，於完成後，田女士須將其全部應收銷售貸款轉讓予買方。

收購事項的財務影響

完成後，本集團將持有目標公司的全部股權，而該物業將成為本公司的資產，且目標公司的賬目將綜合計入本公司的賬目。有關經擴大集團未經審核備考財務資料的編製基準的更多資料請參閱本通函附錄四。經擴大集團的未經審核備考財務資料乃基於董事的判斷及假設編製，僅作說明用途。

盈利

本公司目前擬出租該物業的一部分，而該物業的剩餘部分將在完成後供本集團自用。因此，收購事項使本集團能夠減少本集團在使用該物業方面的租金開支負擔，並從出租其他面積產生租金收入。根據租賃C，本集團應付的租金為每月35,000港元。因此，本集團可因收購事項而每年節省租金開支約420,000港元。預計於收購事項後每年將錄得物業、廠房及設備和投資物業的折舊（非現金性質）約為3.1百萬港元。

資產及負債

根據本通函附錄四所載經擴大集團未經審核備考資產及負債報表（該報表乃假設收購事項已於二零二二年六月三十日完成以說明收購事項的影響），預期本集團的資產總值將由約664百萬港元增加至約703百萬港元，而本集團的負債總額將由約322百萬港元增加至約360百萬港元。因此，本公司擁有人應佔資產淨值將由約342百萬港元增加至約343百萬港元。

董事會函件

上述分析僅供說明之用，並不預示本集團於完成後的財務表現及狀況。

進行收購事項的理由及裨益

有關該物業的租賃協議屆滿後，本公司將考慮有關情形，未必會重續若干租賃協議及保留該物業的相關部分供本集團使用。儘管近年來經濟環境不穩定及COVID-19對整體商業環境以及本集團的銷售造成的影響（誠如本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告所披露），本集團於去年贏得為香港政府康樂及文化事務署提供智能圖書館系統的政府合約，目前正在開展相關工作，這為本公司進一步探索公營及私營客戶提供堅實的基礎。憑藉其核心競爭力及為金融、製造、零售等分部客戶提供先進的定製化資訊科技基礎設施解決方案，本公司致力於提升及拓展業務經營。在香港（作為其主要營運地點之一）設立一個具備充足空間可供日後拓展及使用的自有辦公室將有利於本公司的發展。本公司將持續使用該物業的現有部分作為其辦公室。即使本公司日後不能佔用整個物業作自用，鑒於該物業位於香港主要商業區，將其用作在香港的辦公室在本地及國際等各層級企業中深受歡迎，本公司認為臨近地區的租賃市場及該物業的需求將保持穩定，因此出租該物業或目前未被本公司佔用的任何部分亦將為本集團貢獻穩定的收入來源，這將有助於提升本公司的財務穩定性。

鑒於(i)代價較該物業的初步估值及目標公司經調整資產淨值之總和（即約90,800,000港元）折讓約3.2%；(ii)該物業能夠滿足本集團的業務發展需求；(iii)於完成後，該物業將能夠成為融資擔保的一部分，以較低利率為本集團業務發展獲取進一步銀行貸款；及(iv)本公司出租未佔用物業可為本集團帶來穩定收入來源，董事（不包括獨立董事委員會，彼等將在考慮獨立財務顧問的意見後發表意見，及田女士已因其於買賣協議及其項下擬進行交易之重大權益放棄投票）認為，收購事項可為本集團帶來長期利益。

上市規則的涵義

由於收購事項的其中一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但均低於100%，根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的一項主要交易。

於最後實際可行日期，目標公司由賣方全資擁有，而賣方由田女士間接全資及實益擁有，故根據上市規則第十四A章，賣方及田女士為本公司的關連人士。因此，收購事項亦構成本公司的一項關連交易。因此，賣方、田女士被視為於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，田女士及其聯繫人須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

因此，買賣協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

據董事所深知、盡悉及確信，除賣方、田女士及彼等各自的聯繫人外，概無其他股東於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會（由蔡大維先生、呂永琛先生及袁紹槐先生組成）已告成立，以審議買賣協議及其項下擬進行的交易並就股東特別大會上將提呈相關決議案之表決方式向獨立股東作出推薦建議。

領智企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

完成須待達成買賣協議的先決條件後方可作實，且收購事項未必會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時須審慎行事。

股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以審議及批准（其中包括）買賣協議及其項下擬進行的交易。

董事會函件

股東特別大會將於二零二二年十二月十三日(星期二)上午十一時正假座香港九龍新蒲崗太子道東712號友邦九龍金融中心18樓02-03室舉行,以考慮及酌情通過召開大會之通告所載決議案,大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

於最後實際可行日期,目標公司由賣方全資擁有,而賣方則由田女士間接全資及實益擁有。因此,田女士已就批准買賣協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外,概無其他董事於買賣協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。

因此,賣方及田女士被視為於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。鑒於田女士於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有權益,田女士及其緊密聯繫人須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。就董事所深知、盡悉及確信,除賣方、田女士及其各自聯繫人外,概無其他股東於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益並須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

於最後實際可行日期,在董事作出一切合理查詢後所知悉之情況下:

- (i) 並無投票權信託或其他協議或安排或協商(直接出售除外)由田女士訂立或對其具約束力;
- (ii) 田女士並無任何責任或權利致使其已經或可能已暫時或永久將行使其於本公司股份投票權之控制權轉移至第三方(不論一般性或按個別情況);
及
- (iii) 本通函所披露的田女士於本公司的實益股權與其可控制或有權控制之股東特別大會投票權所涉及之本公司股份數目,預計不會存在任何差異。

董事會函件

將採取的行動

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥及交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）開始時48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於買賣協議項下擬進行之交易中擁有任何權益或參與其中。經獨立董事委員會批准，領智企業融資有限公司獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行之交易以及投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票的資格，本公司將於二零二二年十二月九日至二零二二年十二月十三日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為合資格出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零二二年十二月八日下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）以辦理登記手續。

推薦意見

經考慮對本集團之上述裨益後，董事（包括經考慮獨立財務顧問意見後的獨立董事委員會，但不包括田女士，彼已因於買賣協議及其項下擬進行的交易之重大權益而放棄投票）認為，買賣協議及其項下擬進行的交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事（包括經考慮獨立財務顧問意見後的獨立董事委員會，但不包括田女士，彼已因於買賣協議及其項下擬進行的交

董事會函件

易之重大權益而放棄投票)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案,以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條,除主席以誠實信用的原則做出決定,容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外,股東於股東大會上所作任何表決須以投票方式進行。故此,股東特別大會主席將要求就在股東特別大會上投票的各項決議案以投票方式進行表決。本公司將於股東特別大會結束後刊發公告,以向股東知會股東特別大會結果。

其他資料

亦敬請閣下垂注本通函附錄所載的資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
威訊控股有限公司
主席兼總裁
陳錫強
謹啟

二零二二年十一月二十五日



InvesTech Holdings Limited

威訊控股有限公司

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司)

(股份代號：1087)

敬啟者：

主要及關連交易 有關收購目標公司全部股權及銷售貸款

吾等謹此提述威訊控股有限公司（「本公司」）日期為二零二二年十一月二十五日之通函（「通函」），本函件構成當中一部份。除文義另有所指外，本通函所使用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會的成員，以考慮買賣協議及其項下擬進行的交易，及就買賣協議的條款及其項下擬進行的交易對獨立股東而言是否公平合理、是否按一般商業條款訂立、是否符合本公司及股東的整體利益以及應採取的投票行動向獨立股東提供意見。

吾等敬請閣下垂注通函第5頁至16頁所載「董事會函件」及通函第19頁至35頁所載致獨立董事委員會及獨立股東的「獨立財務顧問函件」，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行的交易向閣下及吾等提供的意見以及獨立財務顧問於達致其意見時考慮的主要因素及理由。

獨立董事委員會函件

經考慮買賣協議、其項下擬進行的交易以及通函「獨立財務顧問函件」所載獨立財務顧問考慮的主要理由及因素及其意見，吾等認為，買賣協議的條款及其項下擬進行的交易儘管並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，但乃經訂約方公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成將予提呈之相關普通決議案以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表

威訊控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

蔡大維先生

獨立非執行董事

呂永琛先生

獨立非執行董事

袁紹槐先生

謹啟

二零二二年十一月二十五日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港
中環干諾道111號
永安中心
11樓1108-1110室

敬啟者：

主要及關連交易 有關收購目標公司全部股權及銷售貸款

緒言

茲提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二二年十一月二十五日的通函（「通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」）內。除文義另有所指外，本函件中所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

於二零二二年十月十八日（交易時段後），買方（為本公司的直接全資附屬公司）、賣方、田女士及目標公司訂立買賣協議，據此，買方有條件地同意收購，而賣方有條件地同意出售銷售股份（即目標公司的全部股權），連同銷售貸款，總代價為87,900,000港元（可予下調），以現金方式結清。

誠如董事會函件所載，由於收購事項的其中一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但均低於100%，根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的一項主要交易。

獨立財務顧問函件

此外，於最後實際可行日期，目標公司由賣方全資擁有，而賣方由田女士間接全資及實益擁有，故根據上市規則第十四A章，賣方及田女士為本公司的關連人士。因此，收購事項亦構成本公司的一項關連交易。因此，賣方及田女士被視為於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，田女士及其聯繫人須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。此外，執行董事田女士亦已就董事會通過的批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。據董事所深知、盡悉及確信，除賣方、田女士及彼等各自的聯繫人外，概無其他股東於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。

因此，買賣協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由並無於收購事項中擁有權益的全體獨立非執行董事（蔡大維先生、呂永琛先生及袁紹槐先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮及就買賣協議條款是否屬公平合理，於 貴集團的一般及日常業務過程中按正常或更佳商業條款訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益，以及如何就涉及買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案投票，向獨立股東提供意見。

吾等（領智企業融資有限公司），經獨立董事委員會批准，已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議的條款及其項下擬進行的交易是否按一般商業條款訂立、是否屬公平合理以及是否符合獨立股東之利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議，及就擬於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行的交易決議案投票方面提出其推薦建議。

獨立財務顧問函件

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與或於 貴公司或可合理視為與吾等的獨立性有關的任何其他人士並無任何關係或利益。除本次就買賣協議及其項下擬進行的交易獲委任為獨立財務顧問外，吾等於過去兩年與 貴集團之間並無其他委聘。除就本次交易已付或應付予吾等的正常專業費用外，並不存在有關吾等已或將自 貴公司或可合理視為與吾等的獨立性有關的任何人士收取任何費用或利益的任何其他安排。因此，吾等認為吾等根據上市規則第13.84條確屬獨立人士。

吾等意見的基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等已審閱（其中包括）

- (i) 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報（「二零二一年年報」）；
- (ii) 貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二二年中期報告」）；
- (iii) 買賣協議；
- (iv) 由獨立物業估值師匯辰評估諮詢有限公司（「獨立估值師」）以市場法評估的該物業於二零二二年九月三十日（「估值日期」）的市場價值（「估值」）的估值報告（「估值報告」）；
- (v) 通函所載的其他資料；及
- (vi) 公開可得的相關市場數據及資料。

吾等依賴通函所載或提及的陳述、資料、意見及陳述，以及董事及／或 貴公司高級管理層（「管理層」）及／或 貴公司代表向吾等作出的陳述。

吾等假設，通函內所作出或提述的所有陳述、資料及聲明以及由 貴公司、董事、管理層及 貴公司代表提供的所有資料及陳述（彼等單獨及共同就此承擔責任）於作出時均屬真實，且直至最後實際可行日期仍屬真實。吾等亦假設董事及／或管理層於通函內所作出有關信念、意見及意向的一切陳述乃經妥為查詢及審慎考慮後方作出，而通函並無遺漏任何其他事實，足以令致通函所載任何有關陳述產生誤導。向吾等提供的資料及作出的陳述於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期（包括該日）如有任何重大變動，將盡快通知股東。

獨立財務顧問函件

董事願就通函所載的資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，並無遺漏其他事實，足以令致通函所載任何陳述產生誤導。除本函件外，吾等作為獨立財務顧問，對通函任何部分的內容概不負責。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由相信吾等於達致吾等的意見時所依賴的何資料及聲明為不實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實以致向吾等提供的資料及作出的聲明變為不實、不準確或產生誤導。然而，吾等並無對 貴集團的商業事務、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，吾等亦無對董事及管理層及 貴公司代表提供的資料進行任何獨立核實。

本函件乃向獨立董事委員會及獨立股東發出，僅供彼等考慮買賣協議及其項下擬進行的交易，而除載入通函外，未經吾等事先書面同意，概不得轉載或引述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素和理由。吾等結論乃基於所有分析結果（作為整體）而得出。

1. 訂約方的背景資料

1.1 買方、 貴公司及 貴集團的資料

誠如董事會函件所載，買方為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，從事投資控股並為 貴公司的直接全資附屬公司。 貴公司為於開曼群島註冊成立及於百慕達存續的投資控股有限公司。

貴集團主要從事提供網絡系統整合，包括提供網絡基礎設施解決方案、網絡專業服務及智能辦公軟件解決方案以及網絡設備租賃業務。

獨立財務顧問函件

以下載列 貴集團截至二零二二年六月三十日止六個月（「二零二二年上半年」）及截至二零二一年六月三十日止六個月（「二零二一年上半年」）的未經審核綜合財務資料概要（乃摘錄自二零二二年中期報告）及截至二零二一年十二月三十一日止年度（「二零二一財年」）及截至二零二零年十二月三十一日止年度（「二零二零財年」）的經審核綜合財務資料概要（乃摘錄自二零二一年年報）。

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年	二零二一年	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核及重列)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	197,059	230,406	484,598	469,116
銷售成本	(170,096)	(210,052)	(427,490)	(417,849)
毛利	26,963	20,354	57,108	51,267
除稅前（虧損）	(13,514)	(14,773)	(22,048)	(78,278)
期間／年度（虧損）	(14,096)	(13,526)	(22,329)	(78,662)

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度

貴集團於二零二一財年錄得收入約人民幣484.6百萬元，較二零二零財年的約人民幣469.1百萬元增加約3.3%。誠如二零二一年年報所述，銷售增長主要是由於二零二一財年 貴集團傳統資訊科技基礎設施系統整合及智慧辦公軟件解決方案相關的產品銷售增加。

貴集團於二零二一財年的毛利約人民幣57.1百萬元，較二零二零財年的約人民幣51.3百萬元增加約人民幣5.8百萬元或約11.3%。二零二一財年的利潤率約為11.8%，較二零二零財年的約10.9%增加約0.9%。誠如二零二一年年報所述，毛利率的增加主要由於二零二一財年 貴集團智能辦公軟件解決方案的銷量增加，其利潤率與 貴集團的其他產品及服務相比相對較高。

貴集團於二零二一財年錄得虧損約人民幣22.3百萬元，較二零二零財年的虧損約人民幣78.7百萬元有所減少，主要是由於二零二一財年內並無商譽減值虧損，而二零二零財年的商譽減值虧損約人民幣57.6百萬元。

獨立財務顧問函件

截至二零二一年及二零二二年六月三十日止六個月

貴集團於二零二二年上半年的收入約人民幣197.1百萬元，較二零二一年上半年的收入約人民幣230.4百萬元減少約14.5%。誠如二零二二年中期報告所述，收入減少主要是由於二零二二年上半年內的銷售因項目進度受中國城市對封鎖影響出現延誤而有所下降。

貴集團於二零二二年上半年錄得毛利約人民幣27.0百萬元，較二零二一年上半年毛利約人民幣20.4百萬元增長約32.4%。二零二二年上半年的毛利率約13.7%，較二零二一年上半年的約8.8%增加約4.9%。如二零二二年中期報告所述，毛利率增加主要是由於貴集團的軟件解決方案及相關服務銷售貢獻的銷售比例上升，而有關銷售的毛利率相對高於硬件產品銷售。

貴集團在二零二二年上半年錄得虧損約人民幣14.1百萬元，而二零二一年上半年的虧損約為人民幣13.5百萬元。二零二二年上半年虧損增加主要是由於所得稅開支增加。

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產總值	257,343	277,023
流動資產總值	406,218	378,406
資產總值	663,561	655,429
流動負債總額	278,343	276,936
非流動負債總額	43,643	49,192
負債總值	321,986	326,128
權益總額	341,575	329,301
母公司擁有人應佔權益	333,543	322,750

獨立財務顧問函件

貴集團於二零二二年六月三十日的未經審核的資產總值約人民幣663.6百萬元，包括但不限於現金及現金等價物約人民幣54.0百萬元及已抵押存款約人民幣25.3百萬元。貴集團於二零二一年十二月三十一日的經審核資產總值約人民幣655.4百萬元。

貴集團母公司擁有人應佔權益由二零二一年十二月三十一日的約人民幣322.8百萬元增加約3.3%至二零二二年六月三十日的約人民幣333.5百萬元。

1.2 賣方及田女士的資料

賣方為一間在英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司，並由田女士間接全資及實益擁有，田女士為一名主要股東（於18,167,400股股份中擁有權益，佔於最後實際可行日期 貴公司已發行股本約15.5%）且亦為執行董事，因而為 貴公司的關連人士。因此賣方為田女士的聯繫人，故根據上市規則第十四A章，賣方為 貴公司的關連人士。

1.3 目標公司及該物業的資料

目標公司

目標公司為一間於英屬維爾京群島正式註冊成立的私人有限公司，並亦根據公司條例於香港註冊為註冊非香港公司。目標公司主要從事物業投資，為該物業的法定及實益擁有人。

下文分別載列截至二零二一年及二零二二年六月三十日止年度目標公司的經審核賬目的財務資料概要：

	截至六月三十日止財政年度	
	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元
	概約	概約
	(經審核)	(經審核)
除稅前溢利	6,836	2,980
年度溢利及其他全面收益	6,802	2,980

獨立財務顧問函件

誠如通函附錄二所述，目標公司於二零二二年六月三十日的經審核資產淨值及經審核流動資產淨值分別為約61,378,000港元及約907,000港元。

於完成後，目標公司將成為 貴公司的全資附屬公司，該物業將成為 貴公司的資產，且目標公司的賬目將綜合計入 貴公司的賬目。

該物業

誠如估值報告所披露，該物業屬「商業」用途，可銷售總面積約為2,998平方呎，由兩個獨立單位組成，位於香港告士打道151號資本中心。

於最後實際可行日期，該物業由目標公司持有。707單位出租予融富財務有限公司，月租為92,000港元，租期自二零二一年五月一日起至二零二三年四月三十日止（「租賃A」）。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，融富財務有限公司為天機控股有限公司（股份代號：1520）的間接全資附屬公司，其中田女士為執行董事及少數股東，以及田女士為融富財務有限公司的唯一董事。因此，田女士被視為對融富財務有限公司有控制權，故根據上市規則融富財務有限公司被視為田女士的聯繫人。

然而，708單位出租予兩名租戶，其中一部分出租予匯財貸款有限公司，月租為95,000港元，租期自二零二一年四月一日起至二零二三年三月三十一日止（「租賃B」）。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，匯財貸款有限公司為匯財金融投資控股有限公司（股份代號：8018）的間接全資附屬公司，其中田女士為執行董事、主席兼主要股東但於該公告日期持有不超過其已發行股份的30%，因此，匯財貸款有限公司及匯財金融投資控股有限公司不被視為田女士的聯繫人，且根據上市規則屬獨立第三方。

708單位的其他部分出租予春霖集團有限公司（為本公司的間接全資附屬公司），月租為35,000港元，租期自二零二二年七月二日起至二零二三年七月一日止（「租賃C」，租賃A及租賃B統稱為「租賃」）。

2. 收購事項的背景、理由及裨益

誠如董事會函件所述，租賃屆滿後，貴公司將考慮有關情形，未必會重續若干租賃協議及保留該物業的相關部分供貴集團使用。儘管近年來經濟環境不穩定及COVID-19對整體商業環境以及貴集團的銷售造成的影響（誠如二零二二年中期報告所披露），貴集團於去年贏得為香港政府康樂及文化事務署提供智能圖書館系統的政府合約，目前正在開展相關工作，這為貴公司進一步探索公營及私營客戶提供堅實的基礎。憑藉其核心競爭力及為金融、製造、零售等分部客戶提供先進的定制化資訊科技基礎設施解決方案，貴公司致力於提升及拓展業務經營。在香港（作為其主要營運地點之一）設立一個具備充足空間可供日後拓展及使用的自有辦公室將有利於貴公司的發展。貴公司將持續使用該物業的現有部分作為其辦公室。

該物業位於灣仔區資本中心。鑒於該物業位於主要地段，將其用作在香港的辦公室在本地及國際等各層級企業中深受歡迎，董事認為，即使貴公司日後不能佔用整個物業作自用，臨近地區的租賃市場及該物業的需求將保持穩定，因此出租該物業或目前未被貴公司佔用的任何部分亦將為貴集團貢獻穩定的收入來源，這將有助於提升貴公司的財務穩定性。

就盡職調查而言，吾等對當地私人寫字樓物業市場表現進行調查。根據差餉物業估價署（「差估署」）公佈之統計數據，所有區域的私人寫字樓整體年度價格指數由二零一一年之297.9上升至二零二一年之502.5，複合年增長率（「複合年增長率」）約為4.9%。此外，灣仔／銅鑼灣甲級寫字樓的年平均價格由二零一一年的每平方米180,338港元上升至二零二一年的每平方米318,174港元，複合年增長率約為5.3%，同時，同一區域乙級寫字樓的年平均價格由二零一一年的每平方米146,048港元上升至二零二一年的每平方米252,433港元，複合年增長率約為5.1%。上述差估署統計數據顯示，灣仔區私人寫字樓的樓價在過去十多年中普遍呈上升趨勢。

誠如管理層進一步告知，與無抵押貸款相比，預期貴集團以該物業為抵押的銀行貸款可能獲得更低利率，從而使貴集團能夠補充其營運資金以在必要時把握未來業務發展機會。

獨立財務顧問函件

考慮到(i)代價較物業公允價值(定義見下文)及經調整資產淨值(定義見下文)之總和折讓約3.2%；(ii)該物業能夠滿足 貴集團的業務發展需求；(iii)於完成後，該物業將能夠成為融資擔保的一部分，以較低利率為 貴集團業務發展獲取進一步銀行貸款；(iv)灣仔區私人寫字樓樓價過往升值趨勢表明該物業未來升值潛力；及(v) 貴公司出租未佔用物業可為 貴集團帶來穩定收入來源，吾等與董事一致認為，收購事項可為 貴集團帶來長期利益。

因此吾等認為，收購事項乃按一般商業條款訂立且買賣協議的條款(包括代價)屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 買賣協議

3.1 主要條款

買賣協議的主要條款載列如下：

日期： 二零二二年十月十八日(交易時段後)

訂約方： (i) 買方；
(ii) 賣方；
(iii) 田女士(作為銷售貸款的轉讓人)；及
(iv) 目標公司(統稱「訂約方」)。

將予收購的資產

根據買賣協議，買方有條件地同意向賣方收購銷售股份(即目標公司的全部股權)以及銷售貸款，於完成後不附帶任何產權負擔。進一步資料請參閱本函件「目標公司及該物業的資料」一節。

銷售貸款為目標公司應付田女士(作為其董事)的款項。銷售貸款為免息、無抵押且按要求償還。於二零二二年九月三十日，銷售貸款金額約為28,997,000港元，僅供參考。根據買賣協議的條款，於完成後，田女士須將其全部應收銷售貸款轉讓予買方。

3.2 代價

收購事項的總代價為87,900,000港元（可根據買賣協議作出調整），將由買方以下列方式支付予賣方：

- (a) 初始可退還按金總額6,000,000港元須於簽訂買賣協議後由買方支付予賣方；
- (b) 第二筆可退還按金總額11,580,000港元須於簽訂買賣協議後一個月內（或訂約方可能書面協定的有關其他日期）由買方支付予賣方；及
- (c) 餘下結餘總額（「餘下結餘」）70,320,000港元（或有關下調金額）須於完成後由買方支付予賣方。

於完成時，賣方須交付目標公司之完成賬目，及(i)倘目標公司之資產淨值少於900,000港元，餘下結餘須透過扣除實際資產淨值與900,000港元之間的差額進行調整；或(ii)倘目標公司存在負債淨額，餘下結餘須透過扣除900,000港元及負債淨額與零之間的差額進行調整。

經參考董事會函件，代價乃由訂約方經公平磋商後達致並參考（其中包括）(i)該物業於估值日期的估值89,900,000港元（「物業公允價值」）；及(ii)目標公司於二零二二年九月三十日基於其未經審核管理賬目的經調整資產淨值約為900,000港元（「經調整資產淨值」）釐定。有關經調整資產淨值的詳情，請參閱本函件「3.3 代價分析」中「(ii)代價調整」分節。

雖然目標公司的經調整資產淨值約為900,000港元，但鑒於(i)價值顯示物業公允價值遠高於目標公司未經審核管理賬目中的賬面淨值；及(ii)銷售貸款將於完成後轉讓予買方，並將於 貴公司賬目中按綜合基準對銷，代價主要根據價值及目標公司的經調整資產淨值釐定，而非僅根據目標公司資產淨值釐定。由於目標公司之經調整資產淨值相當於將歸屬於目標公司之實際資產金額， 貴公司認為，設定目標經調整資產淨值為900,000港元仍屬公平合理。

獨立財務顧問函件

代價將由買方以現金結清且擬用 貴公司的內部資源及外部融資撥付。於最後實際可行日期， 貴公司已向賣方支付初始可退還按金6,000,000港元。根據買賣協議之條款，買方與賣方訂立確認書，據此，買方須於二零二二年十一月二十五日向賣方支付金額11,580,000港元的第二筆可退還按金。

鑒於代價較物業公允價值及經調整資產淨值之總和（即約90,800,000港元）折讓約3.2%，董事認為，代價屬公平合理及按一般商業條款訂立，且訂立買賣協議符合 貴公司及股東的整體利益。

3.3 代價分析

(i) 該物業估值

在評估估值是否公平合理時，吾等已審閱估值報告並與獨立估值師就(i) 彼等作為物業估值師的相關專業資格；(ii) 彼等進行估值的工作範圍；及(iii) 進行估值時使用的方法及假設進行討論。

就獨立估值師的工作範圍及能力而言，吾等已取得及審閱 貴公司與獨立估值師就估值訂立的委任函，並信納委任函的條款適用於獨立估值師須提供的意見。

吾等取得了獨立估值師有關物業估值的往績記錄，並已就其資格、專業知識及獨立性向獨立估值師問詢，並獲悉負責簽署估值報告的專業人士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量組）及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，在香港、澳門及亞太地區的房地產領域擁有超過18年的資產估值經驗。獨立估值師亦已確認彼等獨立於 貴公司、賣方、目標公司及／或其各自的任何主要股東、董事或主要行政人員，或彼等各自的任何聯繫人。吾等認為獨立估值師具備進行估值所需的足夠專業資格及獨立性。

獨立財務顧問函件

在評估該物業的市價時，獨立估值師已採用市場法，參考類似面積、規模、性質、特點及位置的可資比較物業的可資比較市場交易並權衡可資比較物業與該物業各自的所有優點及缺點，以便對市價進行公平比較。此外，誠如估值報告所述，市場法以廣泛接受的市場交易或銷售詢價為最佳指標，並預設可根據市場內相關交易或銷售詢價案例對類似物業作出推斷，惟受可變因素影響。吾等自獨立估值師獲悉，彼等已考慮三種不同的普遍接受估值方法，即市場法、成本法及收入法以達致該物業的市價。根據吾等與獨立估值師的討論，吾等了解到，獨立估值師認為，與成本法及收入法相比，採用市場法最為合適，原因為標的資產公開交易活躍，且有頻繁及／或近期可觀察的交易。此外，獨立估值師根據其專業知識及經驗確認，採用市場法為估值的正常行業慣例。鑒於上述情況，吾等與獨立估值師一致認為，估值採用市場法屬公平合理。

根據估值報告，吾等了解獨立估值師已假設擁有人以該物業之現時狀況於市場出售該物業，並且無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何將影響該物業價值之類似安排獲利。估值並無考慮該等受估物業權益之任何抵押、按揭或欠款或進行出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。誠如獨立估值師所告知，吾等了解到估值中的所有假設通常在類似物業的其他估值中被採納，並且對於獨立估值師得出該物業的合理估計參考價值屬必要。因此，吾等認為估值中採用的假設屬公平合理。

根據估值報告，估值符合上市規則第5章、香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則（二零二零年版）》、英國皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》（於二零二二年一月三十一日生效）及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》（於二零二二年一月三十一日生效）所載全部規定。吾等已與獨立估值師討論並審

獨立財務顧問函件

閱所採用之基準及假設，吾等並無注意到有任何情況令吾等懷疑估值所採用之主要基準及假設的公平性及合理性。

釐定該物業之評估市值時，獨立估值師已參考與該物業面積、規模、性質、特點及位置相若且鄰近該物業之物業（「可資比較物業」）之三項近期交易。已考慮可資比較物業與該物業之間若干參數差異之調整，例如時間、樓層、位置、樓宇年齡、設施及面積等。吾等已取得並審閱可資比較物業之資料來源及估值之詳細計算。

在評估3項可資比較物業的適當性時，吾等已向獨立估值師問詢選擇標準，並獲悉可資比較物業乃根據以下標準選擇：(i) 物業為商業用途，與該物業性質相若；(ii) 該等物業位於灣仔區且鄰近該物業；(iii) 可資比較交易發生在緊接估值日期前1年內；及(iv) 該等買賣協議已在土地註冊處登記。獨立估值師確認，可資比較物業為根據彼等所能掌握的最佳知識及資料編製的相關可資比較對象的詳盡清單。考慮到(i) 可資比較物業與該物業的性質相若；(ii) 可資比較物業均於緊接估值日期前1年內交易；及(iii) 可資比較物業均位於灣仔區，故吾等認為上述可資比較物業的選擇標準屬充分、合理及適當。

獨立估值師進一步告知吾等，由於可資比較物業與該物業擁有相近特徵，該物業估值所需的調整將較少。可資比較物業之經調整單價介乎約每平方呎25,908港元至每平方呎33,789港元。儘管得出該物業的代價所採納的單價每平方呎約30,000港元—在可資比較物業的範圍內，吾等認為該物業的估值為釐定代價的公平合理參考。

考慮到(i) 獨立估值師與 貴公司的委聘條款；(ii) 獨立估值師在編製估值報告方面的資格、經驗及獨立性；(iii) 獨立估值師為進行估值所採取的步驟及盡職調查措施；(iv) 獨立估值師用於估值的方法及假設；(v) 可資

獨立財務顧問函件

比較物業的適當選擇；及(vi)該物業的代價在可資比較物業的範圍內，吾等認為估值屬公平合理。

(ii) 代價調整

吾等注意到，收購事項代價87,900,000港元將根據買賣協議下調，將因於二零二二年九月三十日的經調整資產淨值900,000港元與目標公司於完成時的調整後資產淨值（「完成資產淨值」）之間的差額而釐定。於完成時，賣方須交付目標公司的完整賬目，及(i)倘完成資產淨值低於經調整資產淨值900,000港元，餘下結餘須通過扣除完成資產淨值與經調整資產淨值之間的差額900,000港元進行調整；或(ii)倘目標公司有經調整淨負債，則餘下結餘須通過扣除經調整資產淨值900,000港元及經調整淨負債金額與零之間的差額進行調整（「代價調整」）。

關於釐定經調整資產淨值900,000港元，吾等已與管理層討論並了解到經調整資產淨值乃未計及(i)該物業於二零二二年九月三十日的賬面淨值約29.8百萬港元；及(ii)應付目標公司董事的款項約29.0百萬港元而達致。管理層表示，有關調整乃主要由於(i)該物業之公允價值已於代價內反映；及(ii)董事貸款將於完成後成為出讓予買方之銷售貸款。為評估目的，吾等已取得目標公司於二零二二年九月三十日的未經審核管理賬目，並注意到目標公司之未經調整資產淨值約為1,750,000港元，而根據上述計算基準，目標公司的經調整資產淨值約為900,000港元，與經調整資產淨值相若。因此，吾等認為經調整資產淨值的基準屬公平合理。

獨立財務顧問函件

此外，管理層告知，代價調整反映於完成時目標公司應佔的資產淨值的實際金額。倘完成資產淨值低於900,000港元，餘下結餘須按等值基準下調。管理層預計，倘目標公司於完成前產生額外負債或資產減少，代價調整將能夠保障 貴公司的利益，鑑於上述情況，吾等同意 貴公司的觀點，即於完成日期將經調整資產淨值設定為900,000港元屬公平合理。

考慮到代價調整 (i) 主要基於目標公司於完成日期的資產淨值，而該資產淨值於完成時由買方佔有；及 (ii) 因完成資產淨值下降而減少代價，以及在目標公司於完成前產生額外負債或資產減少時保障 貴公司的利益，吾等認為上述調整機制屬公平合理。

4. 收購事項的財務影響

誠如董事會函件所披露，於完成後， 貴集團將持有目標公司的100%股權，該物業將成為 貴公司的資產，而目標公司的賬目將併入 貴公司的賬目。有關經擴大集團未經審核備考財務資料編製基準的更多資料，請參閱通函附錄四。經擴大集團的未經審核備考財務資料已按照董事的判斷及假設編製，僅供說明用途。

盈利

誠如董事會函件所載， 貴公司目前擬出租該物業的一部分，而該物業的剩餘部分將在完成後供 貴集團自用。因此，收購事項使 貴集團能夠減少 貴集團在使用該物業方面的租金開支負擔，並從出租其他面積產生租金收入。根據租賃C， 貴集團應付的租金為每月35,000港元。因此， 貴集團可因收購事項而每年節省租金開支約420,000港元。預計於收購事項後每年將錄得物業、廠房及設備和投資物業的折舊（非現金性質）約為3.1百萬港元。

獨立財務顧問函件

資產及負債

根據通函附錄四所載經擴大集團未經審核備考財務資料（該報表乃假設收購事項已於二零二二年六月三十日完成以說明收購事項的影響），預期 貴集團的資產總值將由約663.5百萬港元增加至約703.2百萬港元，而 貴集團的負債總額將由約321.9百萬港元增加至約360.0百萬港元。因此， 貴公司擁有人應佔資產淨值將由約341.6百萬港元增加至約343.2百萬港元。

上述分析僅供說明之用，並不預示 貴集團於完成後的財務表現及狀況。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)買賣協議乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)儘管收購事項並非於 貴集團的日常業務過程中進行，誠如本函件所討論，收購事項符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東，且吾等亦建議獨立股東投票贊成批准收購事項的相關決議案。

此 致

威訊控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
領智企業融資有限公司
董事
蘇景瑋
謹啟

二零二二年十一月二十五日

蘇景瑋先生為證券及期貨條例所指的領智企業融資有限公司負責人員，可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，並在機構融資方面擁有逾10年經驗。

1. 經審核綜合財務報表

經審核綜合財務報表（連同本集團截至二零二一年、二零二零年及二零一九年十二月三十一日止三個年度的財務報表隨附附註）以及未經審核綜合財務報表（連同本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的財務報表隨附附註）披露於以下刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.investech-holdings.com)的文件。

- 第33頁至第84頁的二零二二年中期報告：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0929/2022092901274_c.pdf
- 第89頁至第252頁的二零二一年年報：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042701048_c.pdf
- 第82頁至第232頁的二零二零年年報：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0415/2021041500372_c.pdf
- 第88頁至第236頁的二零一九年年報：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042800664.pdf>

2. 營運資金

經計及經擴大集團的內部產生的資金及收購事項現產生的現金流量影響、目前可用的銀行信貸，以及在並無不可預見的情況下，董事認為，經擴大集團將擁有足夠營運資金應付其當前需求，即自本通函日期起計至少未來十二個月的需求。

3. 債務聲明

於二零二二年九月三十日營業時間結束時（即本通函付印前就經擴大集團債務聲明而言之最近期實際可行日期），經擴大集團有以下未償還債務：

人民幣千元

銀行貸款—無抵押及有擔保	20,684
租賃負債—有抵押及無擔保	16,310
可換股債券	24,990
	<u>61,984</u>

經擴大集團之有擔保銀行貸款由本公司及董事作出擔保。

於二零二二年九月三十日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最近期實際可行日期），除集團內負債外，經擴大集團並無任何已發行及未償還的債務證券、任何已獲授權或以其他方式設定的但未發行的定期貸款、其他借款、屬借款性質的債項（包括銀行透支）、承兌負債（一般商業票據除外）或承兌信貸、租購承擔、債權證、按揭、押記、已確認租賃負債（有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）或於營業時間結束時未償還的其他重大或然負債或擔保。

4. 重大不利變動

董事確認，除截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告所披露者外，自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期）以來及直至最後實際可行日期，本集團之財務或營業狀況並無任何重大不利變動。

5. 本集團的財務及貿易前景

展望未來，本集團將保持其資訊科技基礎設施系統整合業務的穩定發展，專注於推進其智能辦公軟件業務（其將作為其收入增長的動力）的發展。本集團亦將持續加大投資，擴充其在中華人民共和國（「中國」）西安市的研發（「研發」）中心的專業團隊，以優化其研發能力，從而長期提升其核心競爭力及鞏固其市場地位。為獲取新客戶及提供尖端解決方案，本集團將繼續與科技巨頭建立戰略聯盟。

除了拓展其在中國的客戶群外，本集團亦將繼續於香港探索公營及私營項目投標，努力增加其市場份額。本集團計劃於海外市場拓展其業務，擬於東南亞及一帶一路沿線國家探索其業務機遇，以加快其業務發展並把握市場機遇。

企業元宇宙解決方案具有增加接觸人才的渠道、提升生產力及減少營運成本的優勢，已成為資訊科技行業的最新趨勢之一。由於反復爆發的新型冠狀病毒病疫情，許多僱員已轉為在家辦公，科技巨頭已投入巨資以加快企業元宇宙的發展，從而在這項新技術上取得突破。憑藉本公司先進的數字孿生技術及在混合智能辦公解決方案方面的豐富經驗，本集團擬透過內置兼容最新的技術以改進及優化其軟件產品。同時，本集團將助力企業元宇宙的發展作為終極目標，攜手科技巨頭，為客戶提供高度真實、虛擬化的智能辦公解決方案。

華盈貿易有限公司致威訊控股有限公司董事有關歷史財務資料的會計師報告**緒言**

我們就第II-3至II-27頁所載華盈貿易有限公司（「目標公司」）的歷史財務資料作出報告，有關歷史財務資料包括目標公司於二零二零年、二零二一年及二零二二年六月三十日的財務狀況表以及截至二零二二年六月三十日止三個年度各年（「相關期間」）的損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表，連同主要會計政策概要及其他闡釋資料（統稱「歷史財務資料」）。第II-3至II-27頁所載歷史財務資料構成本報告的組成部分，乃就載入威訊控股有限公司（「貴公司」）日期為二零二二年十一月二十五日內容有關就收購目標公司全部股權及銷售貸款的建議主要及關連交易的通函（「通函」）而編製。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的呈列及編製基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並實施目標公司董事認為必要的內部控制，以使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

貴公司董事須對載有歷史財務資料的本通函內容負責，亦須對根據與 貴公司會計政策大致一致之會計政策編製的有關資料負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」執行工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存

在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載的呈列及編製基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關內部控制，以設計適當程序，但目的並非對該實體內部控制有效性發表意見。我們的工作亦包括評價目標公司董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的憑證足以適當為意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料分別根據歷史財務資料附註2所載編製基準，真實而中肯地反映目標公司於二零二零年、二零二一年及二零二二年六月三十日的財務狀況以及目標公司於相關期間的財務表現及現金流量。

就聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

調整

編製歷史財務資料時，並無對相關財務報表（定義見第II-3頁）作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註10，當中載列目標公司於相關期間並未宣派或支付股息。

先機會計師行有限公司

執業會計師

香港

二零二二年十一月二十五日

目標公司的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的組成部分。

本報告的歷史財務資料乃根據華盈貿易有限公司先前刊發的相關期間的財務報表所編製。該等財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，並由先機會計師行有限公司按照香港審核準則進行審核（「相關財務報表」）。

除另有指明外，歷史財務資料以港元（「港元」）呈列，而所有數值均已約整至最接近的港元。

損益及其他全面收入表

	附註	截至六月三十日止年度		
		二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
收入	6	1,536,000	1,819,000	2,664,000
其他收入	7	123,519	147,608	307,102
投資物業的公允價值變動	11	(13,500,000)	6,000,000	1,500,000
行政開支		<u>(1,170,331)</u>	<u>(1,130,520)</u>	<u>(1,491,457)</u>
除稅前(虧損)溢利	8	(13,010,812)	6,836,088	2,979,645
稅項	9	<u>—</u>	<u>(33,898)</u>	<u>—</u>
年度(虧損)溢利及其他全面 (開支)收入		<u>(13,010,812)</u>	<u>6,802,190</u>	<u>2,979,645</u>

財務狀況表

	附註	於六月三十日		
		二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
非流動資產				
投資物業	11	<u>82,400,000</u>	<u>88,400,000</u>	<u>89,900,000</u>
流動資產				
按金及其他應收款項	12	147,978	147,978	47,978
可退還利得稅	13	1,557,681	1,523,783	1,523,783
銀行餘額及現金	14	<u>66,311</u>	<u>45,985</u>	<u>22,019</u>
		<u>1,771,970</u>	<u>1,717,746</u>	<u>1,593,780</u>
流動負債				
其他應付款項及應計費用	15	<u>499,974</u>	<u>784,974</u>	<u>686,350</u>
流動淨資產		<u>1,271,996</u>	<u>932,772</u>	<u>907,430</u>
總資產減流動負債		<u>83,671,996</u>	<u>89,332,772</u>	<u>90,807,430</u>
非流動負債				
應付直接控股公司款項	16	18,060,601	18,006,147	–
應付董事款項	16	<u>14,015,128</u>	<u>12,928,168</u>	<u>29,429,328</u>
		<u>32,075,729</u>	<u>30,934,315</u>	<u>29,429,328</u>
資產淨值		<u>51,596,267</u>	<u>58,398,457</u>	<u>61,378,102</u>
資本及儲備				
股本	17	780	780	780
儲備		<u>51,595,487</u>	<u>58,397,677</u>	<u>61,377,322</u>
權益總額		<u>51,596,267</u>	<u>58,398,457</u>	<u>61,378,102</u>

權益變動表

	股本 港元	保留溢利 港元	總計 港元
於二零一九年七月一日	780	64,606,299	64,607,079
年度虧損及全面開支總額	<u>–</u>	<u>(13,010,812)</u>	<u>(13,010,812)</u>
於二零二零年六月三十日	780	51,595,487	51,596,267
年度溢利及全面收入總額	<u>–</u>	<u>6,802,190</u>	<u>6,802,190</u>
於二零二一年六月三十日	780	58,397,677	58,398,457
年度溢利及全面收入總額	<u>–</u>	<u>2,979,645</u>	<u>2,979,645</u>
於二零二二年六月三十日	<u>780</u>	<u>61,377,322</u>	<u>61,378,102</u>

現金流量表

	截至六月三十日止年度		
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
經營活動			
除稅前(虧損)溢利	(13,010,812)	6,836,088	2,979,645
就下列各項之調整：			
投資物業公允價值變動	<u>13,500,000</u>	<u>(6,000,000)</u>	<u>(1,500,000)</u>
營運資金變動前的經營現金流量	489,188	836,088	1,479,645
按金及其他應收款項(增加)減少	(100,000)	–	100,000
其他應付款項及應計費用 增加(減少)	<u>74,000</u>	<u>285,000</u>	<u>(98,624)</u>
經營所得現金淨額	463,188	1,121,088	1,481,021
已付所得稅	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
經營活動所得現金淨額	<u>463,188</u>	<u>1,121,088</u>	<u>1,481,021</u>
融資活動			
向直接控股公司還款	(612,705)	(54,454)	(1,504,987)
董事墊款(還款予董事)	<u>183,000</u>	<u>(1,086,960)</u>	<u>–</u>
融資活動所用現金淨額	<u>(429,705)</u>	<u>(1,141,414)</u>	<u>(1,504,987)</u>
現金及現金等價物增加(減少)淨額	33,483	(20,326)	(23,966)
年初現金及現金等價物	<u>32,828</u>	<u>66,311</u>	<u>45,985</u>
年末現金及現金等價物	<u><u>66,311</u></u>	<u><u>45,985</u></u>	<u><u>22,019</u></u>

歷史財務資料附註

1. 一般資料

華盈貿易有限公司（「目標公司」）為於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立的獲豁免有限公司。

目標公司的註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, the BVI, 其主要營業地點位於香港灣仔告士打道151號資本中心707室。香港的核准企業名稱為「Delta Wealth Investment Limited」。董事認為Delta Wealth Credit Limited（於香港註冊成立的公司）為目標公司的直接控股公司。

目標公司主要從事物業投資。於相關期間，目標公司的主要活動並無重大變動。

歷史財務資料以港元（「港元」）呈列，港元為目標公司的功能貨幣。

2. 歷史財務資料的編製基準

歷史財務資料乃根據附註4所載之符合國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）之會計政策編製。就編製財務報表而言，倘有關資料合理預期會影響主要用戶作出之決定，則有關資料被視為重大。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

3. 應用新訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及其修訂本

就編製及呈列相關期間之歷史財務資料而言，目標公司已於整個相關期間貫徹應用於二零二二年一月一日開始之會計期間生效的國際財務報告準則之所有修訂本。

已頒佈但尚未生效之新訂國際財務報告準則及其修訂本

目標公司並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂國際財務報告準則及其修訂本：

國際財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合資企業之間 的資產出售或注資 ²
國際會計準則第1號的修訂	分類為流動或非流動負債 ¹
國際會計準則第1號及國際財務報告準則 實務報告第2號的修訂	會計政策披露 ¹
國際會計準則第8號的修訂	會計估計的定義 ¹
國際會計準則第12號的修訂	與單一交易產生之資產及負債相關之 遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

目標公司董事預期應用所有新訂國際財務報告準則及其修訂本於可預見未來不會對財務資料造成重大影響。

4. 重大會計政策

歷史財務資料按歷史成本基準及根據以下符合國際財務報告準則的會計政策編製。此外，歷史財務資料包括香港公司條例規定的適用披露。

歷史成本一般基於換取商品和服務的代價的公允價值作出。

公允價值是指市場參與者之間於計量日期進行之有序交易中出售一項資產所收取之價格或轉讓一項負債所支付之價格，無論該價格是直接觀察到的結果或採用其他估值方法作出的估計。估計資產或負債的公允價值時，目標公司會考慮市場參與者在計量日期為有關資產或負債定價時所考慮的資產或負債特點。歷史財務資料中用於計量及／或披露的公允價值均按該基準釐定，惟國際財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」範圍內的以股份為基礎的付款交易、根據國際財務報告準則第16號「租賃」入賬的租賃交易以及與公允價值類似但並非公允價值的計量（例如，國際會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或國際會計準則第36號「資產減值」中的使用價值）除外。

此外，就財務匯報而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察程度及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就有關資產或負債直接或間接可觀察的輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下：

收入確認

目標公司於完成履約責任時（即於特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時）確認收入。履約責任指一項明確貨品或服務（或一批貨品或服務）或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件，則控制權隨時間轉移，而收入則參考相關履約責任的完成進度隨時間確認：

- 客戶於目標公司履約時同時收取及使用目標公司履約所提供的利益；
- 目標公司履約產生或增加客戶於目標公司履約時控制的資產；或

- 目標公司的履約未能產生對目標公司具有替代用途的資產，而目標公司有強制執行權利收取至今已履約部分的款項。

否則，收入於客戶獲得明確貨品或服務控制權的時點確認。

租賃

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內自主使用已識別資產的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。

目標公司作為出租人

目標公司作為出租人之租賃列為融資或經營租賃。倘租賃條款將相關資產的擁有權所附帶之絕大部分風險及回報轉嫁予承租人，則該合約列為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益中確認。於協商及安排經營租賃時所產生之初步直接成本乃計入租賃資產之賬面值，且除根據公允價值模式計量之投資物業外，有關成本乃按租期以直線基準確認為開支。

投資物業

投資物業乃指持有作為賺取租金及／或作資本增值的物業。

投資物業初步按成本（包括任何直接應佔支出）計量，初步確認後，投資物業按公允價值計量，並調整以扣除任何預付或應計經營租賃收入。

因投資物業公允價值變動產生的收益或虧損於其產生期間內計入損益。

投資物業被處置後或永久退回使用，並且預期處置不會帶來未來經濟利益，則取消確認投資物業。

金融工具

當集團個體成為金融工具合約條款之訂約方時，確認為金融資產及金融負債。所有以常規方式購入或出售之金融資產均按買賣日期基準確認及取消確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產之金融資產購入或出售。

金融資產及金融負債初步乃按公允價值計量，惟根據國際財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」初步計量的來自客戶合約之貿易應收款項除外。因收購或發行金融資產及金融負債（按公允價值計入損益（「按公允價值計入損益」）的金融資產除外）而直接產生的交易成本於初次確認時新增至金融資產或金融負債的公允價值或自該等價值扣除（如適用）。因收購按公允價值計入損益的金融資產或金融負債直接產生的交易成本，即時於損益內確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本，以及於有關期間攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率指按金融資產或金融負債之預期年期或較短期間內（如適用）準確折現估計未來現金收入及付款（包括構成實際利率不可或缺部分之一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）至初步確認時賬面淨值之利率。

金融資產

金融資產的分類及後續計量

符合下列條件的金融資產按攤銷成本進行後續計量：

- 該金融資產在一個收取合約現金流量以達成目標之業務模式中持有；及
- 合約條款使於特定日期產生僅為支付本金及尚未償還本金之利息之現金流量。

所有其他金融資產按公允價值計入損益進行後續計量，惟於初步確認金融資產當日，目標公司可不可撤銷地選擇於其他全面收益中呈列權益投資公允價值的後續變動，前提是該權益投資並非持作買賣，亦非於業務合併（適用國際財務報告準則第3號「業務合併」）中被收購人確認的或然代價。

下列金融資產為持作買賣：

- 購入金融資產主要是為於短期內出售；或
- 於初步確認時，其構成目標公司合併管理的已確認金融工具組合之一部份及具有最近實際短期獲利模式；或
- 其為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

此外，目標公司可不可撤回地指定金融資產（符合按攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收益的規定）為按公允價值計入損益，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

(i) 攤銷成本和利息收入

對於隨後按攤銷成本計量的金融資產，其利息收入採用實際利率法確認。利息收入的計算方法是將實際利率應用於金融資產的賬面總值，但隨後變為信貸減值的金融資產除外（見下文）。對於後來成為信貸減值的金融資產，利息收入按下一報告期間的實際利率計入金融資產的攤銷成本確認。如果信貸減值金融工具的信貸風險改善，使金融資產不再出現信貸減值，利息收入乃於確定資產不再出現信貸減值後，自報告期初起將該實際利率應用於該金融資產的賬面總值。

金融資產減值

目標公司根據預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模型就須根據國際財務報告準則第9號「金融工具」計提減值評估的金融資產（包括按金及其他應收款項、可退還利得稅及銀行結餘）進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告期更新，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。

有可使用期限的預期信貸虧損代表將在相關工具的預期可使用年期的所有可能的違約事件產生的預期信貸虧損。相比之下，12個月預期信貸虧損（「**12個月預期信貸虧損**」）代表預期由報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的有可使用期限的預期信貸虧損部分。評估是根據目標公司的歷史信貸虧損經驗進行的，並根據債務人特有的因素，一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測進行調整。

對於所有工具，目標公司計量的損失準備金等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，否則於此情況下目標公司確認有可使用期限的預期信貸虧損。是否應確認有可使用期限的預期信貸虧損的評估是基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險會否顯著增加。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自初步確認起是否大幅上升，目標公司會將金融資產於報告日期發生違約的風險與金融工具於初步確認日期發生違約的風險進行比較。在進行評估時，目標公司會考慮無需過多的成本或努力即可獲得之合理及可靠的定性及定量資料，包括歷史經驗和前瞻性資料。

在評估信貸風險是否顯著增加時，尤其會考慮以下資料：

- 金融工具外部（如果有）或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標顯著惡化，例如信貸利差大幅增加，債務人的信用違約掉期價格；
- 預計債務人之業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化會導致償還債務能力大幅下降；
- 債務人之經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 債務人之監管、經濟或技術環境中的實際或預期的重大不利變化，導致債務人履行債務能力大幅下降。

無論上述評估的結果如何，除非目標公司有合理且可支持的資料，否則目標公司認為自合約付款超過30天後，信貸風險將會從初步確認後大幅增加。

儘管如此，倘一項債務工具於報告日期確定為信貸風險較低，則目標公司假設該債務工具的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。倘一項債務工具(i)違約風險較低；(ii)借款人近期具充分償付合約現金流量負債的能力；及(iii)長遠而言經濟及業務狀況的不利變動可能但未必會降低借款人償付合約現金流量負債的能力，則該項債務工具可確定為信貸風險較低。目標公司認為債務工具得到內部或外部信用評級為「投資級」，根據全球公認定義，其信貸風險為低。

目標公司定期監察用於識別信貸風險是否顯著上升的標準是否行之有效，並視情況進行修改，以確保該標準能夠在款項逾期前確定信貸風險是否顯著上升。

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，倘內部生成或自外部來源獲得之數據顯示債務人不太可能向其債權人（包括目標公司）悉數付款，則目標公司認為已發生違約事件。

無論上述情況如何，目標公司認為當金融資產逾期超90日時，即屬發生違約，除非目標公司有合理及有理據的資料證明較寬鬆的違約標準更為適用則另當別論。

(iii) 信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人陷入重大財務困難；
- (b) 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- (c) 借款人之放款人因與借款人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮之優惠條件；或
- (d) 借款人可能會破產或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示合約對手方有嚴重財務困難及沒有實際可收回預期，例如對合約對手方處於清盤或進入破產程序時，目標公司會撤銷該金融資產。在考慮法律意見（如適當）後，已撤銷的金融資產仍可根據目標公司之回收程序實施強制執行。撤銷構成取消確認事件。任何其後收回款項會於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損之計量乃違約可能性、違約損失率（即發生違約時之損失程度）及違約風險承擔之函數。違約可能性及違約損失率之評估乃基於根據歷史數據及前瞻性數據進行。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權之數額，其乃根據加權之相應違約風險而確定。

一般而言，預期信貸虧損為按照合約應付目標公司之所有合約現金流量與目標公司預期將收取之現金流量之間的差額，並按於初步確認時釐定之實際利率貼現。

若干並無以銀行票據作抵押之貿易應收款項之有可使用期限的預期信貸虧損，乃以逾期資料及相關信貸資料（如前瞻性宏觀經濟資料）按集體基準計量。

就集體評估而言，目標公司於制定分組時考慮以下特點：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級（如有）。

管理層定期審閱分組，以確保各組別的要素繼續具有類似信貸風險特徵。

利息收入根據金融資產之賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在該情況下利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

除透過虧損撥備賬確認相應調整的貿易應收款項外，目標公司透過調整所有金融工具之賬面值於損益中確認減值收益或虧損。

終止確認金融資產

僅在從資產收取現金流量的合約權利屆滿，或目標公司已將金融資產及當中擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，目標公司方會終止確認金融資產。倘目標公司並無轉讓亦無保留擁有權的絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則目標公司會確認於資產中的保留權益及按可能須支付的金額確認相關負債。倘目標公司保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則目標公司將繼續確認金融資產，並就已收款項確認已抵押借款。

於終止確認以攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價間之差額於損益確認。

金融負債及權益

債務或權益分類

目標公司發行的債務及權益工具根據合約安排之內容及金融負債與權益工具之定義分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具為證明於實體經扣除其所有負債後的資產的剩餘權益之任何合約。目標公司發行之股本工具按收取之所得款項扣除直接發行成本後確認。

購買目標公司本身權益工具直接在權益中確認及扣除。並無就購買、出售、發行或註銷目標公司本身權益工具於損益賬中確認任何收益或虧損。

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括其他應付款項及應付直接控股公司/董事的款項)後續按攤銷成本採用實際利率法計量。

取消確認金融負債

目標公司於及僅於其責任獲解除、取消或到期時取消確認金融負債。取消確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益內確認。

有形資產減值

於各報告期末,目標集團會審閱其資產之賬面值,以釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現有關跡象,則會估計該資產之可收回金額,以釐定減值虧損程度(如有)。倘無法估計個別資產之可收回金額,則目標集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理及統一之分配基準,則公司資產亦會分配至個別現金產生單位,否則或會分配至可識別合理及統一分配基準之最小現金產生單位組別。

可收回金額指公平價值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時,會採用除稅前折現率將估計未來現金流量折現至其現值,該折現率反映目前市場對貨幣時間值及並未於未來估計現金流量調整之資產特定風險之評估。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值,則會將資產(或現金產生單位)之賬面值下調至可收回金額。減值虧損即時於損益確認。於分配減值虧損時,首先分配減值虧損以減少任何商譽之賬面值(如適用),其後按該單位內各項資產之賬面值所佔比例分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公允價值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零之中的最高值。已另行分配至資產之減值虧損金額按比例分配至該單位其他資產。

倘其後撥回減值虧損,則會將資產(或現金產生單位)之賬面值上調至其經修訂之估計可收回金額,惟經上調之賬面值不得超過假設該資產(或現金產生單位)於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

退休福利成本

對政府管理的退休福利計劃及強制性公積金計劃的供款於僱員提供服務而有權享有供款時確認為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利按僱員提供服務時預期應支付的未折現金額確認。除非另一項國際財務報告準則要求或允許將該福利計入資產成本，否則所有短期僱員福利均確認為費用。

扣除已支付的任何款項後，應為僱員產生的福利（例如工資和薪金）確認負債。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表所呈報的除稅前（虧損）溢利不同，乃由於應課稅溢利不包括在其他年度應課稅或可扣稅的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或可扣的項目。目標公司的即期稅項負債乃按於報告期末前已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就歷史財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基之間的暫時差額而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額而確認。遞延稅項資產一般在可能有應課稅溢利可供動用可扣稅暫時差額的情況下，就所有該等可扣稅暫時差額確認。倘在一項交易中，初步確認其他資產及負債所產生的暫時差額不會影響應課稅溢利或會計溢利，有關資產及負債則不予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時予以削減。

根據報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），遞延稅項資產及負債按清償負債或變現資產期間預期適用的稅率計量。

為計量以公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項，除非假設被推翻，否則有關物業的賬面值乃假設為可通過出售全數收回。倘投資物業可予折舊，並於旨在隨時間推移（而非透過出售）消耗投資物業絕大部分經濟利益的業務模式內持有，有關假設則會被推翻。

遞延稅項負債及資產計量反映目標公司預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。

即期及遞延稅項乃於損益確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

5. 估計不明朗因素的主要來源

目標公司董事在應用附註4所述目標公司會計政策時，須就未能即時從其他來源得知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據以往經驗及其他被視為相關的因素作出。實際結果可能會有別於該等估計。

估計及相關假設獲持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響該期間，修訂只會在修訂估計的期間確認，或倘修訂同時影響現時及未來期間，則會在修訂期間及未來期間確認。

以下為於各報告期末的估計不明朗因素的主要來源（可能存在導致於下一個財政年度內的資產的賬面值重大調整的重大風險）。

投資物業的公允價值

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公允價值列賬。公允價值的釐定涉及有關市場狀況的若干假設，資料載於附註11。

於倚賴估值報告時，目標公司董事已作出判斷及信納估值方法可反映目前市況。儘管目標公司認為目標公司之投資物業的估值為最佳估計，但持續進行的新型冠狀病毒病疫情導致市場波動更大，具體取決於新型冠狀病毒病疫情的發展及演變，導致本年度的估值的更大程度不確定性。該等假設之變動（包括由於宏觀經濟環境的變化、多國實施的出行限制、國際貿易地緣政治緊張局勢的複雜性增加、政策方向及／或抵押要求的變化、或其他意外事件而導致的任何市場違規、政策、地緣政治及社會變化或其他意外事件之潛在風險）可引致目標公司之投資物業之公允價值變動及在呈報損益及其他全面收益表內之盈利或虧損作相對調整。

目標公司董事已就宏觀經濟環境的變化進行內部評估，即就目標公司之投資物業進行敏感度分析。

於二零二二年六月三十日、二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日，目標公司之投資物業的賬面值分別約為89,900,000港元、88,400,000港元及82,400,000港元。

所得稅

目標公司於以往年度在香港利得稅報稅表中採納的若干處理方法尚待香港稅務局（「稅務局」）最終定案。目標公司基本上遵循在該等報稅表中採納的稅務處理方法來評估其所得稅，而該等方法可能與日後的最終結果有所不同。如附註13所詳述，稅務局就若干稅務處理方法向目標公司作出提問，而截至本報告發表之日期，相關的最終稅項釐定並未確定。目標公司以最終會否有到期應繳額外稅款的估計而確認稅項撥備。倘該等事宜之最終稅務結果與初步記錄的金額有所分別時，有關差異將影響釐定作出之時期的所得稅費用。

6. 收入

以下為目標公司於有關期間之營業額分析：

	截至六月三十日止年度		
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
租金收入	1,536,000	1,819,000	2,664,000

7. 其他收入

	截至六月三十日止年度		
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
管理費收入	100,619	127,008	258,842
雜項收入	22,900	20,600	48,260
	<u>123,519</u>	<u>147,608</u>	<u>307,102</u>

8. 除稅前(虧損)溢利

	截至六月三十日止年度		
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
除稅前(虧損)溢利已扣除以下 各項後得出：			
董事酬金	-	-	-
其他員工成本	-	-	-
其他員工的退休福利計劃供款	-	-	-
員工成本總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
核數師薪酬	24,000	24,000	27,400
樓宇管理費	258,842	258,842	258,842
行政管理費	239,017	720,000	840,000

9. 稅項

	截至六月三十日止年度		
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
香港利得稅			
過往年度撥備不足	-	33,898	-

香港利得稅乃按有關期間內估計應課稅利潤的16.5%計算。由於在有關期間內目標公司均無自香港產生任何應課稅利潤，故並無於往績記錄期間內就香港利得稅作出撥備。

損益及其他全面收益表內的年內稅項與除稅前（虧損）溢利對賬如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
除稅前（虧損）溢利	(13,010,812)	6,836,088	2,979,645
按法定稅率16.5%的所得稅（抵免）			
扣除	(2,146,784)	1,127,955	491,641
不可扣稅開支的稅項影響	2,227,500	-	-
毋需課稅收入的稅項影響	-	(990,000)	(247,500)
動用過往未確認的稅項虧損	-	(38,445)	(150,480)
未確認稅項虧損的稅項影響	23,100	-	-
過往年度撥備不足	-	33,898	-
其他	(103,816)	(99,510)	(93,661)
年內稅項	-	33,898	-

於二零二零年、二零二一年及二零二二年六月三十日，集團擁有約1,456,000港元、1,223,000港元及311,000港元的未使用稅項虧損可用於抵銷日後溢利。由於日後溢利來源不可預測，故並無為稅項虧損確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

10. 股息

目標公司概無就有關期間宣派或派付股息。

11. 投資物業

	於六月三十日		
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
公允價值			
於年初	95,900,000	82,400,000	88,400,000
於損益確認之公允價值變動	<u>(13,500,000)</u>	<u>6,000,000</u>	<u>1,500,000</u>
於年末	<u>82,400,000</u>	<u>88,400,000</u>	<u>89,900,000</u>

目標公司所有以經營租賃模式以賺取租金或持有作資本增值的物業均以公允價值計量並分類為投資物業。

目標公司委聘第三方合資格估值師進行估值。管理層與合資格外部估值師緊密合作，以確立合適的估值方法及模型的輸入數據。管理層每半年向目標公司董事會匯報結果，以解釋物業公允價值波動之原因。

於估計物業之公允價值時，物業最佳用途乃其現有用途。

目標公司於二零二二年六月三十日、二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日之投資物業公允價值，乃按以下具備適當資格及近期擁有相關地點之類似物業估值經驗之估值師於各日期進行之估值釐定。

估值師名稱	投資物業地點
-------	--------

匯辰評估諮詢有限公司	香港
------------	----

估值技巧

位於香港的投資物業的公允價值乃使用直接比較法而釐定。直接比較法透過參考相關市場可得並可比較之市場交易或銷售詢價假設以物業權益現有狀態出售物業而釐定。

公允價值層級及第三層級公允價值計量概要

於二零二二年六月三十日、二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日，目標公司之所有投資物業均參考第三層級公允價值計量估值。

第三層級估值方法

下表呈列重大不可觀察輸入數據：

投資物業	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
香港商用物業	直接比較法	計及類似物業的近期交易價格，於二零二零年六月三十日、二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日分別介乎每平方呎16,900港元至30,600港元、每平方呎23,200港元至31,400港元及每平方呎25,900港元至33,800港元。	物業級別越高，公允價值越高；建築物年代越久，公允價值越低；物業規模越大，公允價值越高

12. 按金及其他應收款項

	於六月三十日		
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
按金	47,978	47,978	47,978
其他應收款項	100,000	100,000	—
	<u>147,978</u>	<u>147,978</u>	<u>47,978</u>

13. 可退還利得稅

於截至二零一七年六月三十日止年度，稅務局就若干稅務處理方法作出提問後發出二零一四／二零一五課稅年度的評稅通知書。根據外聘稅務顧問給予的意見之力度，目標公司董事已決定強烈反對稅務局提出的評估。目標公司已對該等評稅／額外評稅提出反對，及已就該等徵收的稅款申請暫緩繳款。稅務局已同意暫緩徵收該額外稅款，惟目標公司須購買儲稅券（「儲稅券」）。購買儲稅券並不影響目標公司在稅務上的權利，而已購買的儲稅券已計入目標公司財務狀況表的流動資產。於有關期間並無就上述評稅通知書作出額外稅項撥備。

14. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括目標公司持有的現金及原到期日三個月或以內的短期銀行存款，並於相關期間根據每日銀行存款利率的活期利率獲得利息。

15. 其他應付款項及應計費用

	於六月三十日		
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
應計費用	50,000	50,000	76,350
已收按金	449,974	734,974	610,000
	<u>499,974</u>	<u>784,974</u>	<u>686,350</u>

16. 應付直接控股公司／董事款項

該等款項無抵押、免息並須按要求償還。

17. 股本

於二零一九年七月一日、二零二零年六月三十日、二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日，目標公司的繳足資本為780港元。

18. 租賃安排

目標公司租賃其不可撤銷租賃安排項下的投資物業，租約經磋商得出的租期介乎一至兩年。租約條款一般須租戶支付抵押按金，並按照當時市況提供定期租賃調整。

於報告期末，目標公司根據以下期間屆滿與租戶的不可撤銷租約應收的未來最少租金總額：

	於六月三十日		
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
於一年內	930,000	2,244,000	1,775,000
於第二年至第五年（包括首尾兩年）	—	1,775,000	—
	<u>930,000</u>	<u>4,019,000</u>	<u>1,775,000</u>

19. 退休福利計劃

目標公司為其香港所有合資格僱員實行強制性公積金計劃。該計劃之資產與目標公司之資金分開持有，並由託管人控制的基金持有。目標公司按僱員薪金之5%向強積金計劃供款，僱員亦須作出相應供款，惟每名僱員每月最高供款限額為1,500港元。

截至二零二零年六月三十日、二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日止年度，目標公司概無向該等計劃已付及應付的供款。

20. 關連方交易

(a) 除過往財務資料披露的交易及結餘外，目標公司於以下日期與關連方訂立以下交易：

	截至六月三十日止年度		
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
已收關連公司租金收入 (附註)	1,536,000	1,534,000	1,524,000
向關連公司支付的管理費 (附註)	239,017	720,000	840,000

附註： 目標公司董事田一好女士為關連公司的董事。

(b) 就關聯方的銀行融資向銀行抵押資產

於二零二零年六月三十日、二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日，目標公司持有的物業分別約為82,400,000港元、88,400,000港元及89,900,000港元已就一名關聯方獲授銀行融資而抵押予一間銀行，其中目標公司董事田一好女士為關聯公司董事。

(c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員於相關期間概無薪酬。

21. 資本風險管理

目標公司管理其資本以確保目標公司的實體將能夠持續經營，同時通過優化債務及股權結餘為股東爭取最大化回報。目標公司的整體策略於整個相關期間維持不變。

目標公司的資本架構包括債務淨額（包括應付直接控股公司款項及應付董事款項）、現金及現金等價物及應佔目標公司擁有人權益（包括已發行股本及保留溢利）。

目標公司董事定期審閱資本架構。作為審閱的一部分，目標公司董事考慮資本成本及與資本相關的風險。根據目標公司董事的建議，目標公司將透過支付股息、發行新股份、募集或償還銀行借款平衡其整體資本架構。

22. 金融工具

a. 金融工具的分類

	於六月三十日		
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
金融資產			
攤銷成本	<u>1,771,970</u>	<u>1,717,746</u>	<u>1,593,780</u>
金融負債			
攤銷成本	<u>32,525,703</u>	<u>31,669,289</u>	<u>30,039,328</u>

b. 財務風險管理目標及政策

目標公司的金融工具包括銀行結餘及現金、按金及其他應收款項、可退還利得稅、其他應付款項、應付直接控股公司款項、應付董事款項。該等金融工具的詳情披露於財務報表各自附註。與該等金融工具相關的風險及如何減輕該等風險的政策載列如下。管理層管理及監控該等風險以確保適當風險管理措施以及時、有效的方式實施。

信貸風險

倘若交易對手無法履行彼等於二零二零年六月三十日、二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日有關各類已確認財務資產之責任，目標公司所承受的最大信貸風險為財務狀況表所述該等資產的賬面值。

為最大程度地減輕信貸風險，管理層監控跟進措施以收回逾期債務。目標公司管理層於各報告期末定期檢討各項個別貿易應收款項的可收回金額，確保已就不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。就此而言，目標公司董事認為目標公司的信貸風險已獲充分管理及減低。

就按金及其他應收款項以及可退還利得稅而言，董事審閱於二零二零年六月三十日、二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日的可收回金額，以確保於預期信貸虧損模型下就不可收回金額作出充足減值虧損。

管理層認為流動資金的信貸風險有限，原因是交易對手方為包括信譽良好的香港銀行在內的銀行。

流動性風險

在管理流動性風險時，目標公司監控及維持管理層認為充裕的現金及現金等價物水平，以撥資目標公司的營運及減低現金流量波動的影響。管理層監管銀行借款的動用，並確保遵守貸款契諾。

流動性及利率風險分析

非衍生金融負債

下表詳列非衍生金融負債的剩餘合約到期日。該等表格乃根據本集團須作出付款的最早日期計算的金融負債的未貼現現金流量而編製。該表包括利息及本金現金流量。

流動性風險表格

	加權平均 實際利率 %	須按要求 或於1年內 港元	於2至3年 港元	5年後 港元	未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
二零二零年六月三十日						
非衍生金融負債						
其他應付款項	不適用	449,974	-	-	449,974	449,974
應付直接控股公司款項	不適用	18,060,601	-	-	18,060,601	18,060,601
應付董事款項	不適用	14,015,128	-	-	14,015,128	14,015,128
		<u>32,525,703</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32,525,703</u>	<u>32,525,703</u>
二零二一年六月三十日						
非衍生金融負債						
其他應付款項	不適用	734,974	-	-	734,974	734,974
應付直接控股公司款項	不適用	18,006,147	-	-	18,006,147	18,006,147
應付董事款項	不適用	12,928,168	-	-	12,928,168	12,928,168
		<u>31,669,289</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31,669,289</u>	<u>31,669,289</u>
二零二二年六月三十日						
非衍生金融負債						
其他應付款項	不適用	610,000	-	-	610,000	610,000
應付董事款項	不適用	29,429,328	-	-	29,429,328	29,429,328
		<u>30,039,328</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,039,328</u>	<u>30,039,328</u>

c. 金融資產及金融負債之公允價值

金融資產及金融負債之公允價值乃根據基於貼現現金流量分析之公認價模式釐定。

管理層認為，綜合財務報表內按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若，原因是貼現之影響不重大。

23. 非現金交易

截至二零二二年六月三十日止年度內，應付直接控股公司款項18,006,000港元已透過與董事的往來賬結算。

24. 隨後的財務報表

目標公司概無就二零二二年六月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

目標公司的財務表現

以下載列目標公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年六月三十日止三個年度的業績討論與分析。

財務回顧

以下載列目標公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年六月三十日止財政年度的主要財務資料。

	截至六月三十日止年度		
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
租金收入	1,536,000	1,819,000	2,664,000
其他收入	123,519	147,608	307,102
投資物業的公允價值變動	(13,500,000)	6,000,000	1,500,000
行政開支	<u>(1,170,331)</u>	<u>(1,130,520)</u>	<u>(1,491,457)</u>
除稅前(虧損)溢利	(13,010,812)	6,836,088	2,979,645
稅項	<u>–</u>	<u>(33,898)</u>	<u>–</u>
年度(虧損)溢利及 其他全面(開支)收益	<u>(13,010,812)</u>	<u>6,802,190</u>	<u>2,979,645</u>

收入

目標公司的收入指來自物業的租金收入。截至二零二零年六月三十日、二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日止年度的收入分別為約1.5百萬港元、1.8百萬港元及2.7百萬港元，該增加主要由於透過物業收取的租金收入上漲。

其他收入

其他收入指管理費收入及雜項收入。

投資物業的公允價值變動

投資物業的公允價值變動乃由估值師按估值基準進行達致。有關更多資料，請參閱本通函附錄二。

行政開支

行政開支主要包括管理費及折舊開支。截至二零二二年六月三十日止三個年度的行政開支相對穩定。

所得稅開支

所得稅開支指香港稅項開支。截至二零二二年六月三十日止三個年度，所得稅開支分別為約零、34,000港元及零。

年度虧損／溢利

目標公司截至二零二零年六月三十日、二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日止年度分別錄得虧損約13.0百萬港元、溢利約6.8百萬港元及3.0百萬港元。

財務狀況

於二零二零年六月三十日

於二零二零年六月三十日，目標公司的非流動及流動資產分別約為82.4百萬港元及1.8百萬港元。

於二零二零年六月三十日，目標公司的流動負債約為0.5百萬港元。

於二零二零年六月三十日，目標公司的流動資產淨值約為1.3百萬港元。

於二零二一年六月三十日

於二零二一年六月三十日，目標公司的非流動資產約為88.4百萬港元及流動資產約為1.7百萬港元。非流動資產較二零二零年六月三十日有所增加，乃主要由於該物業的公允價值增加所致。

於二零二一年六月三十日，目標公司的流動負債約為0.8百萬港元。

於二零二一年六月三十日，目標公司的流動資產淨值約為0.9百萬港元。

於二零二二年六月三十日

於二零二二年六月三十日，目標公司的非流動資產分別約為89.9百萬港元及1.6百萬港元。非流動資產較二零二一年六月三十日有所增加，乃主要由於該物業的公允價值增加所致。

於二零二二年六月三十日，目標公司的流動負債約為0.7百萬港元。

於二零二二年六月三十日，目標公司的流動資產淨值約為0.9百萬港元。

流動資金、財務資源及資本架構

目標公司截至二零二零年六月三十日止年度錄得現金流入淨額約33,000港元，乃主要來自經營活動。

目標公司截至二零二一年六月三十日止年度錄得現金流出淨額約20,000港元，乃主要來自融資活動。

目標公司截至二零二二年六月三十日止年度錄得現金流出淨額約24,000港元，乃主要來自融資活動。

應付直接控股公司／董事款項

於二零二零年六月三十日、二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日，應付直接控股公司及董事款項結餘分別約為32.1百萬港元、30.9百萬港元及29.4百萬港元。

資產抵押

於二零二零年六月三十日、二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日，目標公司的資產抵押分別為約82.4百萬港元、88.4百萬港元及89.9百萬港元。

外匯風險

目標公司的銀行結餘及現金、應計費用、已收租賃按金及應付董事款項按港元計值。

或然負債

於二零二零年六月三十日、二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日，目標公司概無或然負債。

股息

目標公司截至二零二二年六月三十日止三個年度並無宣派或派付任何股息。

A. 經擴大集團未經審核備考財務資料之編製基準

以下為經擴大集團的未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），由董事為說明收購事項的影響而編製，猶如收購事項已於二零二二年六月三十日完成。收購事項的詳情載於本通函所載「董事會函件」一節。

未經審核備考財務資料已按照上市規則第4.29條編製，以闡明根據收購協議的條款進行收購事項的影響。

未經審核備考資產負債表乃按本集團於二零二二年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表資料（摘錄自本公司於截至二零二二年六月三十日止六個月刊發的中期報告），並就收購事項作出(i)與收購事項直接相關及(ii)有事實依據的備考調整，猶如收購事項已於二零二二年六月三十日完成。未經審核備考財務資料乃按若干假設、估計及不確定性編製。因此，因其假設性質使然，未經審核備考財務資料未必能真實反映收購事項於二零二二年六月三十日或任何未來日期完成後經擴大集團的財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零二二年六月三十日止六個月刊發的中期報告及本通函附錄二所載目標公司會計師報告分別載列的本集團及目標集團的過往財務資料以及本通函其他章節所載的其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團未經審核備考資產負債表

	本集團於	目標公司於	未經審核備考調整			經擴大集團
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (附註1)	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (經審核) (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	的未經審核 備考總額 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產						
投資物業	8,566	76,748	(17,115)	-	-	68,199
物業、廠房及設備	2,195	-	17,115	-	-	19,310
使用權資產	16,413	-	-	-	-	16,413
商譽	134,952	-	-	-	-	134,952
其他無形資產	68,325	-	-	-	-	68,325
遞延稅項資產	3,718	-	-	-	-	3,718
按公允價值計入其他全面收益的金融資產	23,174	-	-	-	-	23,174
	<u>257,343</u>	<u>76,748</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>334,091</u>
流動資產						
存貨	29,717	-	-	-	-	29,717
貿易及票據應收款項和合約資產	207,560	-	-	-	-	207,560
應收貸款	595	-	-	-	-	595
預付款項、其他應收款項及其他資產	64,150	1,342	-	-	-	65,492
已抵押存款	25,270	-	-	-	-	25,270
按公允價值計入損益的債務投資	11,945	-	-	-	-	11,945
按公允價值計入損益的股權投資	13,023	-	-	-	-	13,023
現金及現金等價物	53,958	19	-	(37,520)	(840)	15,617
	<u>406,218</u>	<u>1,361</u>	<u>-</u>	<u>(37,520)</u>	<u>(840)</u>	<u>369,219</u>
流動負債						
貿易應付款項	185,669	-	-	-	-	185,669
合約負債	17,549	-	-	-	-	17,549
其他應付款項及應計費用	20,038	586	-	-	-	20,624
計息銀行及其他借款	38,920	-	-	37,520	-	76,440
應付稅項	16,167	-	-	-	-	16,167
	<u>278,343</u>	<u>586</u>	<u>-</u>	<u>37,520</u>	<u>-</u>	<u>316,449</u>
流動資產淨值	<u>127,875</u>	<u>775</u>	<u>-</u>	<u>(75,040)</u>	<u>(840)</u>	<u>52,770</u>
資產總值減流動負債	<u>385,218</u>	<u>77,523</u>	<u>-</u>	<u>(75,040)</u>	<u>(840)</u>	<u>386,861</u>
非流動負債						
計息銀行及其他借款	10,692	-	-	-	-	10,692
應付目標公司一名董事款項	-	25,124	-	(25,124)	-	-
可換股債券	22,702	-	-	-	-	22,702
遞延稅項負債	10,249	-	-	-	-	10,249
	<u>43,643</u>	<u>25,124</u>	<u>-</u>	<u>(25,124)</u>	<u>-</u>	<u>43,643</u>
資產淨值	<u>341,575</u>	<u>52,399</u>	<u>-</u>	<u>(49,916)</u>	<u>(840)</u>	<u>343,218</u>

附註1 該等金額乃摘錄自本集團於二零二二年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表（載於本公司截至二零二二年六月三十日止六個月刊發的中期報告）。

附註2 該等結餘乃摘錄自目標公司於二零二二年六月三十日的經審核財務狀況表（載於本通函附錄二），並按本集團於二零二二年六月三十日採納的匯率換算為本集團呈列貨幣人民幣（「人民幣」）。

附註3 調整指因目標公司部分物業為經擴大集團的自有資產而將投資物業重新分類為物業、廠房及設備。

附註4 根據協議項收購於目標公司全部股權及銷售貸款之代價為87,900,000港元（約人民幣75,040,000元），以由本集團向賣方以現金人民幣37,520,000元及銀行借款人民幣37,520,000元結清。於編製未經審核備考綜合資產負債表時，由於本集團及目標公司於收購事項前後均受田女士控制，且該控制並非屬暫時性質，故假設收購事項已於二零二二年六月三十日發生並按共同控制下的業務合併入賬。目標公司之資產及負債將按其各自之賬面值綜合入賬。共同控制合併時並無就商譽或議價購買收益確認任何金額。

目標公司於二零二二年六月三十日應付董事款項人民幣25,124,000元，於收購事項完成後，相當於目標公司結欠本集團的貸款並於經擴大集團中對銷，原因為該款項將成為銷售貸款並於完成後被轉讓。

附註5 調整指支付直接與收購事項有關而本應於損益扣除的估計交易成本為1,015,000港元（約人民幣840,000元）。

附註6 無作出調整以反映本集團於二零二二年六月三十日之後進行的任何經營業績或其他交易。

B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

以下為由本公司的申報會計師先機會計師行有限公司(香港執業會計師)就未經審核備考財務資料發出的獨立申報會計師核證報告全文,乃編製以供載入本通函內。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告**致威訊控股有限公司董事**

吾等已對威訊控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由貴公司董事(「董事」)編製,並僅供說明之用)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括貴公司於二零二二年十一月二十五日刊發的通函(「通函」)第IV-1頁至第IV-3頁內所載於二零二二年六月三十日的未經審核備考資產負債表以及相關附註。董事於編製未經審核備考財務資料時依據的適用標準載於通函第IV-1頁至第IV-3頁。

董事編製未經審核備考財務資料乃為說明有關收購華盈貿易有限公司全部股權及銷售貸款的主要及關連交易對貴集團於二零二二年六月三十日的財務狀況的影響,猶如該項交易已於二零二二年六月三十日發生。作為該過程的一部分,董事已從貴集團截至二零二二年六月三十日止六個月的財務報表中摘錄有關貴集團的財務狀況的資料,就上述報表已有審閱報告刊發。

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師職業道德守則」的獨立性及其他職業道德規範，而該守則以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業操守作為基本原則而制定。

本行應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制」，並相應維持全面的質量控制系統，包括有關遵從職業道德規範、專業準則及適用法律法規規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。就與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由吾等曾發出的任何報告，吾等除對該等報告出具日的報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的核證委聘」進行委聘工作。該準則規定申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是項工作而言，吾等不負責更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何過往財務資料而發出的任何報告或意見，且在是項工作過程中，吾等也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入投資通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在以說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，吾等不會對該事項或交易於二零二二年六月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製的報告的合理鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

有關工作也涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等獲取的證據屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

先機會計師行有限公司

執業會計師

香港

二零二二年十一月二十五日

以下為獨立物業估值師匯辰評估諮詢有限公司對本集團持有位於香港之物業權益於二零二二年九月三十日之估值所發出之函件及估值報告全文，編製以供載入本通函。



匯辰評估諮詢有限公司
香港
皇后大道中367-375號
The L. Plaza 15樓1503室

敬啟者：

關於：香港告士打道151號資本中心7樓707單位及708單位（「該物業」）之估值

指示

吾等茲遵照 閣下之指示，對威訊控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）持有位於香港之物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之進一步資料，以向 閣下提供吾等對該物業就現況於二零二二年九月三十日（「估值日期」）之市值意見，以供載入 貴公司刊發日期為本函件之本通函（「本通函」）。

本函件構成估值報告一部分，旨在說明是次估值之估值基準及方法、闡明假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

估值乃吾等對市值（「**市值**」）之意見。所謂市值，就香港測量師學會所界定之定義而言，乃指「一項資產或負債於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及無強迫之情況下進行交易之估計金額」。

估值方法

對該物業進行估值時，吾等於估值中採用市場法，在評估物業權益市值時參考可比較市場交易或銷售詢價。此方法以廣泛接納之市場交易或銷售詢價作為最佳指標，並預設可根據市場內相關交易或銷售詢價案例對類似物業作出推斷，惟受可變因素影響。

估值標準

對該物業權益進行估值時，吾等已遵守載於香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章、香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值標準（二零二零年版）、英國皇家特許測量師學會頒佈並於二零二二年一月三十一日生效之皇家特許測量師學會估值－全球準則及國際估值準則委員會頒佈並於二零二二年一月三十一日生效之國際估值準則內所有要求。

估值假設

吾等之估值乃假設擁有人以該物業之現時狀況於市場出售該物業，並且無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何將影響該物業價值之類似安排獲利。

吾等的估值並無考慮該等受估值物業權益之任何抵押、按揭或欠款或進行出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

業權調查

吾等已就該物業於土地註冊處進行查冊，並在若干情況下吾等已獲提供與該物業有關之業權文件副本。然而，吾等並無核實原件，並假設所獲得的文件副本與正本一致。

限制條件

吾等已視察該物業之外觀，並在可能情況下視察該物業之內部。於吾等視察過程中，並無發現任何嚴重結構損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地考察，以決定地表狀況及設施等是否適合用作任何未來發展。吾等之估值乃按假設該等方面均為達滿意水平及在發展期間不會產生非經常開支或延誤之基準而編製。

吾等並無進行任何詳細實地測量以核實該對該物業面積之正確性，惟吾等假設吾等獲提供之文件所載之面積準確無誤。所有呎寸、量度及面積為約數。

吾等頗大程度倚賴 貴集團提供之資料及接納就有關事宜向吾等提供之意見，特別是（但不限於）租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、大小及建築面積及有關識別該物業之所有其他相關事項。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

是次估值僅供載於本函件之目的所用，閣下或第三方概不可就其他任何目的使用或依賴是次估值。不可於無書面同意下，於閣下編製及／或派發予第三方之任何文件中提述吾等之名稱或吾等估值報告之全部或部分內容。

備註

除另有註明外，載於本估值報告之所有金額乃以港元（港元）呈列。

吾等隨函附上估值報告。

此 致

香港
灣仔
軒尼詩道302-308號
集成中心
12樓1201室
威訊控股有限公司
董事會 台照

代表
匯辰評估諮詢有限公司

董事
陳嘉華
MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA
英國皇家特許測量師學會註冊估值師 *MHKIM*
謹啟

分析及報告者： 助理經理
麥健航，特許金融分析師

二零二二年十一月二十五日

陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量組）、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中華人民共和國及亞太區物業估值方面積累逾18年經驗。

麥健航先生畢業於香港理工大學，於香港、澳門、中華人民共和國及亞洲區物業估值方面積累逾8年經驗。

物業詳情及估值意見

貴集團於香港持作投資用途之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 九月三十日 現況下之市值 港元
香港告士打道151號資本中心7樓707單位及708單位	該物業包括一幢於一九八二年落成之24層綜合樓宇7樓的兩間辦公室單位。	該物業於估值日期訂立多份租約用於辦公用途。	89,900,000
內地段第2755號A段餘段及內地段2755號餘段不可分割等份之2,119份之85份之25/85份	該物業的可銷售總面積約為2,998平方呎。 該物業乃根據政府租約持有，為期99年，自一九二八年四月十四日起可續期99年。	該物業於估值日期由租戶佔用作辦公用途。(見附註7)	

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之註冊擁有人為華盈貿易有限公司，參閱日期為二零一一年十一月三十日之註冊摘要編號11122902290057。
2. 根據佔用許可證第H5/82(OP)號，該物業所在的樓宇（資本中心）於一九八二年落成。
3. 吾等職員麥健航先生（特許金融分析師）及葉浩明先生（理學碩士）已於二零二二年十月六日視察該物業之外觀及內部，該物業之外觀及內部狀況均為合理。
4. 該物業獲劃分在於二零二二年六月十七日憲報刊登之灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/30之中，作「商業」之用。
5. 該物業座落於灣仔告士打道及杜老誌道之交界，鄰近樓宇主要為高層商業／辦公大樓、酒店及老化住宅樓。會展中心港鐵站與該物業之間由天橋連接，步行約10分鐘，而灣仔港鐵站與該物業有約15分鐘步行時間之距離。港鐵、的士及巴士均可方便到達該物業。
6. 根據差餉物業估價署的統計數據，二零二二年九月乙級寫字樓的收益率為2.7%。

7. 該物業訂立三份租約，其中一份自二零二一年五月一日至二零二三年四月三十日，一份自二零二一年四月一日至二零二三年三月三十一日，及一份自二零二二年七月二日至二零二三年七月一日，每月租金總額為222,000港元（不包括政府租金及差餉）。根據 貴公司提供的資料，該等租戶為 貴公司的關連方，因此，我們在估值時並無考慮該等租約。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關本集團之資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事實致使本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或任何其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份及債權證中所擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據該證券及期貨條例之規定被當作或視為擁有的權益或淡倉），或須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

股份之好倉

董事姓名	身份	所持有/ 擁有權益已 發行普通股 數目	所持有/ 擁有權益的 本公司相關 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比 (概約) (附註1)
陳錫強先生（「陳先生」）(附註2)	受控法團權益	17,006,141	-	14.51%
	受控法團權益(附註5)	-	20,000,000	17.06%
	實益擁有人	3,741,650	-	3.19%
	實益擁有人(附註4)	-	106,200	0.09%
王芳女士（「王女士」）(附註3)	受控法團權益	15,505,941	-	13.23%
	受控法團權益(附註5)	-	20,000,000	17.06%
	實益擁有人(附註4)	-	430,200	0.37%
田女士	實益擁有人	18,167,400	-	15.50%
	實益擁有人(附註4)	-	70,200	0.06%
王仔維先生（「王先生」）	實益擁有人(附註4)	-	702,000	0.60%

附註：

1. 概約百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行股份總數（即117,240,000股股份）計算。
2. 由於陳先生擁有 Smoothly Global Holdings Limited 之70% 權益及 Woodstock Management Limited 之100% 權益，故陳先生被視為於37,006,141股股份中擁有權益，包括(i) Smoothly Global Holdings Limited 所持有的35,505,941股股份及(ii) Woodstock Management Limited 所持有的1,500,200股股份。
3. 由於王女士擁有 Smoothly Global Holdings Limited 之20% 權益，故王女士被視為於 Smoothly Global Holdings Limited 所持有的35,505,941股股份中擁有權益。
4. 該等股份為根據本公司購股權計劃向陳先生、王女士、田女士及王先生授出的購股權。
5. 該等20,000,000股股份為行使本金總額為30,000,000港元的可換股債券附帶的換股權後可按初始換股價每股股份1.5港元配發及發行予 Smoothly Global Holdings Limited 的股份總數。行使可換股債券附帶的換股權須遵守其條款及條件，包括防止換股引致本公司違反上市規則最低公眾持股量規定的限制。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於或被視為於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉），或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內的任何權益或淡倉或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為另一家公司之董事或僱員，而該公司於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益及淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益

就任何董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露，或已記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊的人士或法團（董事或本公司最高行政人員除外）如下：

主要股東姓名／名稱	身份	所持有／ 擁有權益的 本公司已發行 股份數目	所持有／ 擁有權益的 本公司相關 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比 (概約) (附註4)
Smoothly Global Holdings Limited (「Smoothly Global」)	實益擁有人 (附註1)	15,505,941	-	13.23%
	實益擁有人 (附註3)	-	20,000,000	17.06%
Woodstock Management Limited (「Woodstock Management」)	實益擁有人 (附註2)	1,500,200	-	1.28%

附註：

- 該等15,505,941股股份由Smoothly Global持有，該公司為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並由陳先生及王女士分別擁有70%及20%權益。陳先生亦為Smoothly Global的唯一股東。
- 該等1,500,200股股份由Woodstock Management持有，該公司為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並由陳先生擁有100%權益。陳先生亦為Woodstock Management的唯一股東。
- 該20,000,000股股份為行使本金總額為30,000,000港元的可換股債券附帶的換股權後可按初始換股價每股股份1.5港元配發及發行予Smoothly Global的股份總數。行使可換股債券附帶的換股權須遵守其條款及條件，包括防止換股引致本公司違反上市規則最低公眾持股量規定的限制。
- 概約持股百分比乃根據於最後實際可行日期已發行股份總數（即117,240,000股股份）計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉任何其他人士或法團（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例XV部第2及第3分部條文向本公司披露，或將記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，除本集團業務外，概無董事或其各自的聯繫人於或曾經於與本集團業務競爭或曾有競爭或可能競爭（不論直接或間接）的任何業務中擁有權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約（並非於一年內屆滿或本公司可於一年內終止而免付賠償（法定賠償除外））。

5. 董事於資產、合約及安排中的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 除收購事項及租賃A外，概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 除收購事項及租賃A外，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍有效且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見及建議的專家名稱及資格：

名稱	資格
先機會計師行有限公司	註冊會計師
領智企業融資有限公司	獨立財務顧問，一間根據香港法律第571章證券及期貨條例進行第6類受規管活動（就機構融資提供意見）的持牌法團
匯辰評估諮詢有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述專家概無直接或間接持有本集團任何成員公司的股份，或擁有任何權利（不論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容引述其名稱及／或其意見，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於任何自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的結算日）本集團任何成員公司已收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大不利變動

董事確認，除截至二零二二年六月三十日止六個月中期報告所披露者外，自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來及直至最後實際可行日期，本集團之財務或營業狀況並無任何重大不利變動。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，且據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩個年度內及直至最後實際可行日期（包括該日）訂立下列重大合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）。

- (a) 買賣協議，詳情載於本通函；
- (b) 本公司（作為認購人）與卓培國際投資有限公司（「卓培」，於英屬維爾京群島註冊成立的英屬維爾京群島商業有限公司，作為發行人）訂立的日期為二零二二年八月九日的第五份補充認購協議；
- (c) 本公司（作為發行人）與滙盈證券有限公司（「滙盈證券」，獲香港證券及期貨事務監察委員會發牌可根據證券及期貨條例進行第1類（證券交易）及第4類（就證券提供意見）受規管活動的法團）（作為配售代理）訂立的日期為二零二二年一月二十七日的補充配售協議；
- (d) 本公司（作為發行人）與滙盈證券（作為配售代理）訂立的日期為二零二一年十一月二十二日的配售協議；
- (e) 本公司（作為認購人）與卓培（作為發行人）訂立的日期為二零二一年十月十二日的第四份補充認購協議；
- (f) 本公司（作為買方）與Smoothly Global Holdings Limited（一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，分別由陳先生、王女士持有70%及20%的股權，且由王煒先生（作為賣方）持有餘下10%的股權）訂立的日期為二零二一年九月二十三日的買賣協議；
- (g) 本公司（作為發行人）與結好證券有限公司（可從事證券及期貨條例項下第1類受規管活動（證券交易）、第4類受規管活動（就證券提供意見）、第6類受規管活動（就機構融資提供意見）及第9類受規管活動（資產管理）業務之持牌法團（作為配售代理））訂立的日期為二零二一年八月十六日的配售協議；
- (h) 本公司（作為認購人）與卓培（作為發行人）訂立的日期為二零二一年六月十八日的第三份補充認購協議；

- (i) 本公司(作為賣方)、毅盈投資控股有限公司(一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司,其全部已發行股本由張馨玲女士(作為買方)及張馨玲女士(作為擔保人)間接實益擁有)訂立的日期為二零二一年三月二十五日的買賣協議;及
- (j) 本公司(作為認購人)與卓培(作為發行人)訂立的日期為二零二一年三月十八日的第二份補充認購協議。

10. 收購事項

除本通函所披露者外,應付董事薪酬及董事應收實物福利總額將不會因收購事項而改變。

除本通函所披露者外,於二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期)之後,本集團並無收購或同意收購或擬收購其溢利或資產對或將會對本集團經審核報告或下次刊發的賬目中的數字有重大貢獻的公司的業務或股本權益。

11. 其他事項

- (a) 本公司於百慕達之註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton, HM 12, Bermuda。
- (b) 本公司香港主要營業地點為香港灣仔軒尼詩道302-308號集成中心12樓1201室。
- (c) 本公司之股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (d) 本公司之公司秘書為馮兆基先生(「馮先生」)。馮先生為香港會計師公會之執業會員。
- (e) 本通函之中文譯本僅供參考。如有任何歧義,概以英文本為準。

12. 展示文件

下列文件的副本將自本通函日期起14日內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.investech-holdings.com/>)登載：

1. 買賣協議；
2. 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；
3. 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
4. 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
5. 先機會計師行有限公司編製之目標公司於截至二零二零年、二零二一年、二零二二年六月三十日止財政年度之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
6. 就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之會計師報告，全文載於本通函附錄四；
7. 匯辰評估諮詢有限公司發出之估值報告，全文載於本通函附錄五；
8. 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之書面同意書；及
9. 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約。

股東特別大會通告



InvesTech Holdings Limited

威訊控股有限公司

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司)

(股份代號：1087)

股東特別大會通告

茲通告威訊控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零二二年十二月十三日（星期二）上午十一時正假座香港九龍新蒲崗太子道東712號友邦九龍金融中心18樓02-03室舉行股東特別大會（「大會」），以考慮及酌情通過（不論有否修訂）下列將作為本公司普通決議案提呈的決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 融富信貸有限公司、Cloud Advantage Limited、田一好女士及華盈貿易有限公司訂立的日期為二零二二年十月十八日的買賣協議（「買賣協議」）（其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事（或本公司任何兩名董事或本公司一名董事及秘書（如以印章簽立文件））在彼認為與買賣協議及擬據此進行之交易以及其實施（包括在其上加蓋印章）有附帶、附屬關係或有關連之情況下，代本公司簽立所有其他相關文件、文書及協議以及進行所有相關行動或事情。」

承董事會命
威訊控股有限公司
主席兼行政總裁
陳錫強

香港，二零二二年十一月二十五日

股東特別大會通告

香港總辦事處及主要營業地點：

香港灣仔
軒尼詩道302-308號
集成中心
12樓1201室

註冊辦事處：

P.O. Box 309
Canon's Court,
22 Victoria Street Hamilton,
HM 12,
Bermuda

附註：

1. 隨附大會代表委任表格。
2. 只有股東方有權出席大會或其任何續會，並於會上投票。
3. 凡有權出席本公司大會並於會上投票之任何股東，均有權委派一名或多名代表（必須為個人）代其出席大會並投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任表格須以書面形式經委任人或其正式書面授權代表簽署，或倘委任人為法團，則須蓋上法團印鑑或經負責人、授權代表或其他獲授權人士正式簽署。
5. 代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明的該等授權書或其他授權文件的副本，須不遲於大會或其任何續會（視乎情況而定）的指定舉行時間48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓），方為有效。
6. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會（視乎情況而定），並於會上投票，惟在此情況下，代表委任表格將視為已撤銷論。
7. 倘為任何本公司股份的聯名持有人，其中任何一名聯名持有人可親自或委任代表就該股份投票表決，猶如其為唯一有權投票者，惟倘多於一名該等聯名持有人出席任何會議，則由較優先的持有人所作出的表決，無論是親自或由受委代表作出，均應被接納為代表其餘聯名持有人的唯一表決，就此而言，優先準則應按其就聯名持有而名列本公司股東名冊的先後次序所定。
8. 本公司將由二零二二年十二月九日（星期五）至二零二二年十二月十三日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶及登記，期間將不會辦理股份過戶手續。為確定本公司股東出席大會並於會上投票的權利的記錄日期將為二零二二年十二月十三日（星期二）。所有本公司股份過戶文件連同有關股票須不得遲於二零二二年十二月八日下午四時三十分交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。